



события стр. 2

Намерены ускориться

Комитет по строительству Петербурга планирует до конца года ускорить завершение проблемных объектов и работу по АИП.

15 лет

издается
с 2002 года

№ 25 (773)

21 августа
2017 года



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Фото: Никита Крючков



Город взялся за «Красный треугольник»

Фонд имущества Петербурга назначен оператором территории завода «Красный треугольник» на Обводном канале. Город владеет почти половиной недвижимости на этом участке и решил объединить других собственников для реализации концепции по его развитию. (Подробнее на стр. 3) ➔

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

**ГДЕ
КОМФОРТНО
ЖИТЬ**

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

август 2017 год

Elmaco БЫСТРОВЗВОДИМЫЕ МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ

ПРОЕКТИРУЕМ И СТРОИМ МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ
РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И ОФИСЫ
ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК
ОФИСЫ ПРОДАЖ
ОБЩЕЖИТИЯ

+7 (812) 449-31-79 **WWW.ELMACO.RU**

МЫ РАБОТАЕМ ВО ВСЕХ РЕГИОНАХ РОССИИ. ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫЕ МОДУЛИ
ИЗГОТАВЛИВАЮТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ЕВРОПЕЙСКИМИ СТАНДАРТАМИ

МЕТАЛЛОПРОДУКЦИЯ

 Мечел-Сервис

ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

АРМАТУРА • КАТАНКА • ПРОВОЛОКА • СЕТКА
БАЛКА • УГОЛОК • ШВЕЛЕР • НЕРЖАВЕЮЩИЙ ЛИСТ И СОРТ

пр. Обуховской обороны, д. 112, к. 2, литер И.
Тел.: (812) 602-15-40 www.mechelservice.ru **8 800 700 95 50**
звонок по России - бесплатный

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,
Ксения Зайцева, 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 Савоськина, Екатерина Шведова, 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 рубриках «Достижения», «Объект», «Поздравляем», публикуются на правах рекламы.

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



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 102
Подписано в печать по графику 18.08.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 18.08.2017 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

Фото: Никита Крючков



Даниил Федичев, директор АНО «Дирекция по комплексному развитию Ленинградской области»:

«Скорее всего, застройщик изначально не намеревался строить жилой комплекс. Была только имитация стройки».

Подробности на стр. 9



Цифра номера

2-2,5 млрд

рублей – примерная стоимость реконструкции здания Морского вокзала

Подробности на стр. 5

Намерены ускориться

Максим Еланский / Комитет по строительству Петербурга планирует до конца года ускорить завершение проблемных объектов и работу по АИП. ➔

На прошлой неделе состоялось совместное заседание Коллегии Комитета по строительству Петербурга и Службы госстройнадзора – были озвучены итоги первого полугодия в строительном секторе города и определены задачи на ближайшие месяцы.

Согласно данным Комитета по строительству, в первом полугодии в Петербурге было введено 1,63 млн кв. м жилья, что соответствует 54,5% годового плана. А также построено 1,15 млн кв. м нежилых объектов. В том числе за счет средств инвесторов были возведены школа и два детских сада, за счет бюджета – три спортивных объекта.

За шесть месяцев года Комитет по строительству освоил 6,2 млрд рублей – это 24,9% выделенных на текущий год средств. Всего на 2017 год строительному ведомству было выделено 25,1 млрд рублей, в том числе 21,5 млрд рублей – на выполнение Адресной инвестиционной программы.

По словам председателя Комитета по строительству Сергея Морозова, низкие показатели исполнения бюджета связаны с расторжением ряда контрактов с подрядчиками, некачественно и несвоевре-

менно выполнявших свою работу. Кроме того, фактором низкого исполнения бюджета стало длительное согласование необходимой для строительства документации с городскими ведомствами, в том числе из-за ненадлежащей работы Единой информационной системы в сфере закупок в I квартале года.

Сергей Морозов также сообщил, что за первое полугодие было введено в эксплуатацию 16 жилых проблемных объектов. Среди таковых – два корпуса ЖК «Ленинский парк», ЖК «Кристалл-Полюстрово», первая очередь ЖК «Лондон-парк», два корпуса ЖК «Ленсоветский». Общая площадь сданных недостроев составляет 328 тыс. кв. м. По данным на 1 июля текущего года, в реестре проблемных жилых комплексов оставались 53 объекта, еще 10 из-за затянувшихся работ на площадке также находятся на контроле у ведомства. Тем не менее, предполагается, что 33 долгостроя будут введены в эксплуатацию до конца текущего года.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, выступивший на заседании Коллегии в режиме видеоконференции, отметил необходимость усиления работы ведомства по завершению строительства

проблемных объектов. «Динамики положительной пока не наблюдаю. По самым большим проблемам, а именно объектам, связанным с ГК «Город» и ЖК «Охта Модерн», мы явно недорабатываем. Поэтому главная задача Комитета на второе полугодие – решить проблемы обманутых дольщиков. Также до конца года важно выполнить все обязательства в рамках Адресной инвестиционной программы», – подчеркнул вице-губернатор.

КСТАТИ

На заседании Коллегии также было сообщено, что к осени Комитет по строительству скорректирует программу развития застроенных территорий. В частности, предполагается, что в действующую городскую программу реновации будут внесены изменения, предусматривающие возможность предоставления инвестору «стартовых пятен» за границами территории РЗТ, но в границах административного округа. Кроме того, по опыту Москвы ведомство намерено инициировать опрос граждан на территориях, подлежащих реновации, о согласии или несогласии на участие в программе.

Десант из Минска высадился на Петроградке

Виктор Краснов / Студенческий отряд из столицы Беларуси помогает достроить в Петербурге школу и детский театр танца Бориса Эйфмана.

Фото: Никита Крючков



Работа студентов ускоряет строительство объекта

В Петербурге на строительной площадке в Петроградском районе трудится студенческий отряд из Минска. 15 молодых ребят из двух столичных белорусских ВУЗов помогают реконструировать здание по адресу Введенская ул., 3, лит. А, в котором разместятся школа и детский театр танца Бориса Эйфмана.

По словам председателя Комитета по молодежной политике Петербурга Ренаты Абдулиной, задействовать на объекте студентов из соседнего государства удалось благодаря меморандуму о взаимодействии между Петербургом и Минском, подписанному в прошлом году органами законодательной власти двух городов. «Прошлым летом в Петербург из Минска уже приезжали 10 ребят. Они выполняли работы по благоустройству госпиталя для ветеранов войны. В этом году по предложению городского Комитета по

строительству студенты трудятся на этой стройплощадке. Они выполняют подсобную, но важную работу, тем самым ускоряют завершение строительства объекта», – отметила она.

Стоит добавить, что студенты из Минска за свою работу в Петербурге получают зарплату в размере 25 тыс. рублей. Затраты на проживание, питание, организацию культурной программы взял на себя Смольный.

Глава Комитета по молодежной политике также сообщила, что в настоящее время 19 студентов из Петербурга работают в Минске. Они принимают участие в реконструкции в столице Беларуси стадиона «Динамо». Кроме ребят из Белоруссии, в Северной столице работают 250 студентов из 14 российских регионов. Отметим, что в начале августа текущего года строительную

СПРАВКА

Реконструкция здания по адресу Введенская ул., 3, лит. А, включает в себя частичный демонтаж этажей и перекрытий. Основные работы проводит ООО «ПСБ Жилстрой». Ввод в эксплуатацию школы и детского театра танцев Бориса Эйфмана запланирован на конец 2018 года

Город взялся за «Красный треугольник»

Михаил Светлов / Фонд имущества Петербурга назначен оператором территории завода «Красный треугольник» на Обводном канале. Город владеет почти половиной недвижимости на этом участке и решил объединить других собственников для реализации концепции по его развитию. На разработку концепции и ее представление общественности будет потрачено 150 млн рублей. ➔

О том, что губернатор Петербурга Георгий Полтавченко назначил Фонд имущества Петербурга оператором территории завода «Красный треугольник», сообщил гендиректор Фонда Денис Мартюшев. По его словам, в ближайшее время Фонд займется разработкой концепции для развития «Красного треугольника». На эти цели Фонд имущества рассчитывает получить 150 млн рублей из городского бюджета. К работе планируют привлечь ведущих урбанистов и архитекторов. После этого концепцию представят потенциальным инвесторам на различных форумах и выставках по недвижимости, в том числе международных. «По нашим расчетам, расходы бюджета на подготовку концепции можно окупить за 3 года за счет сдачи в аренду пустующих помещений городской казны, а также площадей, занятых арендаторами незаконно. Таких на «Красном треугольнике», по итогам инвентаризации, не менее 20 тыс. кв. м», – сообщили в Фонде имущества. «Красный треугольник» занимает 34 га на Обводном канале, между Старо-Петергофским проспектом, улицами Розенштейна и Ивана Черных. Около 10 га находятся в собственности города. Также городу принадлежат 205 тыс. кв. м из 545 тыс. кв. м построек на участке (половина из них – памятники архитектуры и истории).

Завод обанкротился в 2002 году. И часть его земли и помещений была распродана.



Сейчас, по данным Фонда имущества, на территории несколько сотен собственников. До последнего времени им не удавалось договориться и разработать совместную стратегию приведения промышленной территории в порядок. Поэтому все разработанные концепции так и оставались на бумаге. За годы простоя имущество города на «Красном треугольнике» превратилось в руины. Несколько раз на территории были пожары, происходили разные криминальные события. Теперь город рассчитывает не только навести на

территории порядок, но и развить ее. Скорее всего, развитие будет вестись в рамках программы КУРТ. «Красный треугольник» в результате поправок в ПЗЗ, утвержденных в июле текущего года, попал в список проектов комплексного устойчивого развития территорий. Такие проекты можно реализовывать по инициативе не только правообладателей, но и органов власти.

«Если собственники недвижимости на территории КУРТ за шесть месяцев не представят свои концепции развития и не смогут договориться, город сам привле-

чет инвестора на аукционе. А если собственник откажется участвовать в общем проекте, у него могут изъять активы, выплатив компенсацию. Таким образом, КУРТ решает проблему развития сложных территорий с большим количеством собственников», – говорит управляющий партнер Центра развития рынка недвижимости Владимир Горбунов.

В начале года Петербург определил пять территорий для КУРТ. Но в июле список территорий был расширен до 14 адресов по заявлениям районных администраций. В том числе, в список попал и «Красный треугольник».

«Это будет большой и трудный проект. Наверняка город встретит непонимание и сопротивление со стороны собственников имущества. Эти переговоры, думаю, будут самой сложной частью этого проекта», – заключил исполнительный директор «Аквилон Инвест» Виталий Коробов.

КСТАТИ

Понятие КУРТ ввел 373-ФЗ, вступивший в силу 1 января 2017 года. Формально он закрепил поправки в Градостроительный кодекс в части регулирования подготовки, согласования и утверждения ППТ. Но по факту ввел совершенно новый градостроительный институт, КУРТ, для создания городских кварталов, обеспеченных всеми видами инфраструктуры.

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

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

Город-курорт
Анапа,
ул. Самбура, д. 158,
пом. 2,
тел.: +7 (918) 640-36-55
e-mail: beskit-dnp@mail.ru

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

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроектстрой-Проект»
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

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

28 августа

- Новости по Санкт-Петербургу
- Загородная недвижимость
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси
- Точки роста: Колтушское сельское поселение

4 сентября

- Спецвыпуск к PROEstate

11 сентября

- Дизайн и интерьер
- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- Жилье
- Управление и рынок труда
- Экспертиза
- Технологии и материалы: Подземное строительство

18 сентября

- Новости по Санкт-Петербургу
- Загородная недвижимость
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Гидроизоляция

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

www.cds.spb.ru

ПРИБРЕТАЕМ:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**
- **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области



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

РЕКЛАМА

Гостиница в доме купца

Михаил Светлов / В историческом особняке купца Щербакова на Гороховой улице появится гостиница или апартаменты. Смольный согласовал приспособление здания для современного использования. Инвестиции в проект оцениваются в 1-1,5 млрд рублей. 

Компания «Темп», которая, согласно информации СМИ, принадлежит Вере Щичко (51%) и Ирине Михеевой (49%), получила разрешение от Смольного приспособить под современное использование дом на Горьковой ул., 1, в Петербурге. Это исторический особняк купца Щербакова, построенный в конце XVIII века. В настоящее время он признан памятником регионального значения. Компания «Темп» долгие годы занималась скупкой квартир и нежилых помещений по этому адресу.

По мнению управляющего директора Docklands development Илоны Лапинской, только на этот этап проекта инвестор мог потратить от 450 до 600 млн рублей. Кроме того, ему, по договоренности со Смольным, придется за свой счет реконструировать здание на Курляндской улице, 20, куда переедет детский сад, занимающий сейчас площади в доме на Гороховой, 1. По оценке экспертов, это потребует еще около 40 млн рублей. А также инвестору предстоит перечислить почти 150 млн рублей в казну города за право реконструировать исторический объект. Только после этого инвестор сможет реконструировать здание площадью 7 тыс. кв. м под гостиницу или апарт-отель. На реализацию проекта отведено три года.

По словам заместителя директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге Евгении Тучковой, обычно объем инвестиций в строительство подобных объектов



Окупаемость проекта может быть осложнена обременением со стороны города

находится на уровне 100-150 тыс. рублей на 1 кв. м. А реконструкция может обойтись на 30-40% дороже. По ее словам, локация отлично подходит для реализации гостиничного проекта благодаря своим видовым характеристикам, близости к Дворцовой площади и станции метро. Но наиболее эффективна реализация здесь гостиничного проекта класса «4 звезды», который не потребует очень серьезных вложений. «При реализации такого проекта, срок окупаемости может составлять от 12 до 20 лет в оптимистич-

ном сценарии – если здание в хорошем состоянии и планировки можно без значительных потерь трансформировать в гостиничные номера. Однако окупаемость проекта может быть осложнена обременением со стороны города – тем же переносом действующего детского сада на Курляндскую улицу», – говорит Евгения Тучкова.

Руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер, в свою очередь, указала на жесткую конкурентную среду, в которую попадет

новый гостиничный проект. «Вокруг много гостиниц люксового и верхнего сегментов, в том числе под международными брендами. Также следует учитывать гостиничное предложение Невского проспекта», – предупреждает она.

В случае использования здания в качестве гостиницы высокого ценового сегмента, в нем, по мнению Татьяны Веллер, можно разместить не более 100 номеров, что может быть недостаточным для отеля под международным брендом. «С другой стороны, у каждого крупного игрока есть формат soft brands для нестандартных проектов. Он в основном применяется, если оператор заинтересован в конкретной локации или, к примеру, здание имеет статус исторического, как и в данном случае. Так что, нестандартная бутиковая концепция может стать идеальным вариантом для данного объекта», – заключила Татьяна Веллер.

По данным JLL, в первом полугодии 2017 года качественный гостиничный рынок продемонстрировал самые высокие за последние пять лет среднерыночные показатели среднего тарифа и доходности на номер – рост на 15% и 8,5% соответственно, до 6,4 тыс. рублей и 3,5 тыс. рублей. На фоне падающей загрузки (снижение на 1,8% – до 50,5%) очевидно, что отели фокусируются на качестве спроса, наращивая цены и доходность.



КСТАТИ

Номерной фонд Петербурга, по данным Colliers International, за первые шесть месяцев 2017 года увеличился на 2%. Доля номерного фонда международных операторов в общем объеме предложения достигла 44%. В городе действуют 17 международных гостиничных операторов. Под их управлением находится 31 гостиница категории 3-5 «звезд» с суммарным номерным фондом 8438 номеров.

16+



VIII Всероссийская конференция «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

16+

Открытый диалог бизнеса и власти

8 сентября 2017 г.



Всероссийская научно-практическая конференция
«САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ
В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ:
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА
И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

1 сентября 2017
Санкт-Петербург

- Национальный реестр специалистов (НРС)
- Формирование компенсационных фондов
- Новые требования к застройщикам
- Господдержка и банковское кредитование строителей

Регистрация на сайте rskconf.ru

Уникальная возможность напрямую задать волнующие вопросы тем, кто принимает решения в сфере управления строительной отраслью, получить полезную практическую информацию и рекомендации экспертов, а также передать свои предложения представителям властных структур.

Участие бесплатное

Санкт-Петербург, гостиница
«Park Inn Пулковская», пл. Победы, д. 1
тел.: (812) 251-31-01, +7 (921) 849-35-92,
email: info@rskconf.ru.

Партнеры

Генеральный спонсор

Титульный спонсор

Сопатронеры

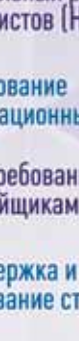
Партнер

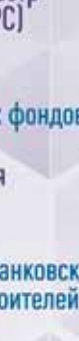
Генеральный информационный партнер

Официальный Интернет-партнер

При поддержке

Информационные партнеры





7-8 октября

11⁰⁰ - 19⁰⁰



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

СКК

ПАРК ПОБЕДЫ

НА ВЫСТАВКЕ:

СКИДКИ НА КВАРТИРЫ

В НОВОСТРОЙКАХ

НЕДВИЖИМОСТЬ: ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ

▶

ЖИЛПРОЕКТ.РФ

0+

Организаторы



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Бюджетный институт недвижимости



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Генеральный партнер



ЗРЕКОН

Стратегический партнер



ФЦС

Деловой партнер



ИТАКА

Спонсоры выставки



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Стратегический медиа-партнер



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ МЕДИА-ПАРТНЕР



В рамках
выставки



ARCHI
SPACE

**Международный
архитектурный форум**

13 сентября 2017

Санкт-Петербург,
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

К участию
приглашаются:
руководители
архитектурных
студий, компаний
HoReCa-индустрии
и бизнес-центров,
практикующие
архитекторы
и дизайнеры

Организаторы:




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

Подробнее о форуме
designdecor-expo.ru

Вокзал для двоих

Михаил Светлов / Смольный пытается через суд расторгнуть договор аренды вокзального комплекса на площади Морской славы в Петербурге с АО «Морской вокзал». Компания занимает комплекс почти 20 лет по договору долгосрочной аренды. Но просрочка арендных платежей – веский аргумент в пользу города в этом конфликте. ➔

Компания АО «Морской вокзал» получила в аренду вокзальный комплекс на Васильевском острове в 1998 году. Договор был заключен на 49 лет и включал в себя аренду здания межрейсовой базы площадью 27 тыс. кв. м, трех причалов и пирса. Но недавно городской Комитет имущественных отношений (КИО) обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с требованием взыскать с компании долг в размере 17,4 млн рублей, а также 1,1 млн рублей пени. Также Комитет настаивает на расторжении договора с АО «Морской вокзал» и выселении арендатора с занимаемого участка площадью 6,7 га. Суд еще не закончен. Очередное его заседание назначено на 11 сентября текущего года.

Максим Смирнов, юрист практики разрешения споров Rightmark Group, говорит, что произвести расстановку сил в пользу кого-либо из участников данного спора с полной уверенностью проблематично: «Суммы, которые взыскиваются с арендаторов, рассчитаны на основании договоров, которые содержат вполне конкретные размеры арендной платы и ответственность за просрочку. Если расчет КИО проведен арифметически верно, оспорить претензии практически невозможно. Но решающее значение для расторжения договора аренды имеет неоднократное нарушение сроков выплаты арендной платы».

По информации СМИ, у чиновников Смольного есть идея передать объекты Морского вокзала предприятию «Пассажирский порт Санкт-Петербург «Морской фасад», которое полностью принадлежит городу. «Морской фасад» – самый крупный порт для круизных лайнеров в Петербурге, который также находится на Васильевском острове, в районе Невской губы.

Решающее значение для расторжения договора аренды имеет неоднократное нарушение сроков выплаты арендной платы

Он начал работать в 2011 году. В этом проекте участвовал Смольный и ГК First Quantum Partners Виталия Южилина, так что чиновники заинтересованы в первую очередь в развитии этого проекта.

Объекты Морского вокзала после передачи их «Морскому фасаду» планируют реконструировать. Реконструкция планируется с 2004 года. Кроме того, акционеры и чиновники не раз возвращались к вопросу строительства второй очереди вокзала, которое оценивалось в 100 млн долларов. Планировалось и строительство третьей очереди за 200 млн долларов. Но дальше переговоров и проектирования дело не двинулось.

Проект реконструкции Морского вокзала может быть интересен девелоперам, считают эксперты. «Стоимость реконструкции только здания вокзала можно оценить в 2-2,5 млрд рублей. Но, учитывая высокую заинтересованность города в работе этого объекта, инвестиции наверняка быстро окупятся. А если инвестору позволят застроить и прилегающие

к вокзалу земли и провести перепланировки здания, сделав их более эффективными, проект может оказаться очень привлекательным», – считает Сергей Терентьев из ГК «ЦДС».

цифра

6,7 га –

площадь участка, занимаемого АО «Морской вокзал»

новости Госстройнадзора

➔ **За первые шесть месяцев 2017 года Госстройнадзор Петербурга выдал меньше разрешений на строительство жилья** и принял больше проектов создания соцобъектов на госэкспертизу. Начальник Госстройнадзора Санкт-Петербурга Леонид Кулаков представил коллегии Комитета отчет о деятельности надзорного ведомства за первое полугодие. Количество проектов, представленных исполнительными органами власти на государственную экспертизу, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось на 24% – с 75 до 93. Вместе с тем сократилось количество разрешений, выданных на строительство жилья, что повлекло за собой уменьшение общей площади жилых объектов на 17%.

➔ **В Петербурге по решению Правительства города (Постановление №658 от 10.08.2017 г.)** с 1 октября этого года обязали застройщиков, которые получили заключение по проектной документации в государственной экспертизе, обращаться за разрешением на строительство и ввод объекта в эксплуатацию в электронной форме. Это стало возможным благодаря тому, что с 1 сентября 2016 года услуги федеральной, а с 1 января 2017 года и региональных госэкспертиз стали исключительно электронными. С 1 августа текущего года все госуслуги, начиная от оформления прав на земельный участок и заканчивая разрешением на ввод, в электронном виде стали оказываться только через Единую систему строительного комплекса (<https://gu.spb.ru/building/>).

Строительный 15

Экономь время!
Читай качественную прессу!

нам 15 ЛЕТ

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

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

Реклама

Не забыть поздравить с Днем рождения!

22 августа
Суворов Виктор Михайлович, директор СРО-Ассоциации «ПСК»

23 августа
Жданов Виталий Владимирович, председатель Комитета по строительству Ленинградской области

24 августа
Мурашкин Василий Леонидович, исполнительный директор СРО «Союз профессиональных строителей Архангельской области»

26 августа
Романенко Александр Юрьевич, президент Корпорации «Адвекс. Недвижимость»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

Строительный

Реклама

МОНОПОЛИСТ
ДОМ С АТМОСФЕРОЙ УСПЕХА

Новый дом на Кировой 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.

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

Реклама

Туристическая столица

Ольга Фельдман / За первое полугодие 2017 года Северную столицу России посетили 4,1 млн человек, что на 4,5 % больше прошлогоднего показателя за этот же период. Статистика составлялась из различных источников, как коммерческих, так и официальных: Пограничной службы, Росстата и Министерства иностранных дел РФ. ➔

На прошлой неделе состоялась пресс-конференция председателя Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга «Внутренний и въездной туризм в Санкт-Петербурге: итоги индустрии путешествий в первом полугодии 2017 года».

Как рассказал председатель Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга Андрей Мушкарев, 2,1 млн из общего числа туристов – это россияне и 1,9 млн – иностранцы. Причем 500 тыс. – путешественники из Китая. Учитывались не только туристы, пересекающие границу в СЗФО, но и гости города, прибывающие из Москвы и других регионов нашей страны.

По словам Андрея Мушкарева, за полгода количество туристов из США выросло на 40%, из Канады – на 30%, из Франции – на 14%. Число гостей из Южной Кореи ежегодно демонстрирует стабильный рост, связанный со взаимной отменой Россией и Южной Кореей туристических виз. За первые шесть месяцев 2017 года число южнокорейских гостей увеличилось на 20%. На 70% вырос показатель туристов из Ирана и на 30% – из Индии. А вот гости из Финляндии стали меньше приезжать в Петербург – за полугодие их число сократилось на 25%.

Из Китая с приветом

«Поток китайских туристов ежегодно удваивается, – отметил Андрей Мушкарев. – Мы перешли к той стадии, когда город на Неве пользуется спросом не только у тургрупп, но и среди индивидуальных путешественников из Китая».

Рост потока туристов из Китая сопровождается рядом негативных тенденций. Так, массово едущий в Петербург китайский турист почти ничего не оставляет в кармане города. Рестораны, магазины, которые обслуживают китайских туристов, держат предприниматели из Поднебесной. С самими группами работают гиды-нелегалы, оставляя без работы петербургских экскурсоводов.

По словам президента РОО «Санкт-Петербургская ассоциация гидов-переводчиков китайского языка» Виктории Баргачевой, за истекшее полугодие поток китайских туристов структурно изменился. Так, каждый седьмой турист из Поднебесной (то есть 16% от общего потока) приезжает в Россию в составе групп через Петербург. «Помимо групп, интересен наш город и индивидуальным путешественникам из Китая, которые посещают наш город повторно. Китайских «индивидуалов» в Петербург за шесть месяцев 2017 года приехало около 100 тыс. человек. В основном, это люди от 40 лет. Вместе с тем, сейчас наблюдается взрывной рост детского туризма из Китая. Россия воспринимается, как безопасное и дружественное место для подростковых групп. Для привлечения китайских туристов многие гостиницы и рестораны города самостоятельно

Фото: Никита Кречков



Сейчас наблюдается взрывной рост детского туризма из Китая

проходят сертификацию в системе Welcome Chinese», – рассказывает г-жа Баргачева и при этом отмечает, что проблема нелегальных гидов постепенно решается. Если зимой у многих аккредитованных гидов не было работы, то сейчас Ассоциация гидов-переводчиков китайского языка привлекает даже студентов языковых ВУЗов.

По словам Андрея Мушкарева, Комитет активно занимается вопросами устранения «серых» схем в работе с китайскими туристами: «Мы подсчитали, что из-за деятельности нелегальных организаций и китайских торговых точек Петербург ежегодно

крыш, сделав, таким образом, безопасные и легальные крыши новым брендом Санкт-Петербурга», – отметил Андрей Мушкарев.

Что касается популяризации Северной столицы России за рубежом, то за полгода было открыто шесть офисов Visit Petersburg в разных странах, от Испании (Барселона) до Китая (Макао). До конца года планируется открыть еще 10 подобных офисов.

«Недавно Петербург получил право провести церемонию вручения самой престижной международной премии в сфере туризма World Travel Awards, –

Для привлечения китайских туристов многие гостиницы и рестораны города самостоятельно проходят сертификацию в системе Welcome Chinese

недополучает около 2 млрд рублей. Совместно с МВД, прокуратурой и Ассоциацией гидов-переводчиков китайского языка была создана соответствующая рабочая группа. Мы проводим рейды по выявлению нелегальных гидов. Были уличены не менее 30 человек, их дела переданы в суд. Кроме того, мы обратились в Федеральное агентство по туризму РФ с просьбой предусмотреть возможность исключать из реестра недобросовестных туроператоров, которые совершают непропорциональные действия».

По крышам – свободно

Отдельно председатель Комитета по развитию туризма отметил итог восьмимесячной работы – появление первой легальной экскурсии по крышам. Так, крыша на Лиговском проспекте, 65, сертифицирована и полностью оборудована для безопасных посещений. «В скором времени совместно с инвестором предполагается открыть еще 15-20 новых легальных

сказал Андрей Мушкарев. – В Петербурге 30 сентября текущего года соберется более одной тысячи представителей туристического бизнеса со всего мира – владельцы отелей, авиакомпаний, эксперты рынка. Мы хотим использовать это мероприятие для привлечения внимания к инвестиционным возможностям Петербурга в сфере туризма: для обсуждения возможностей строительства новых гостиниц и подготовки инфраструктуры».

Направление – Грузия

Вице-президент «Ассоциации работников туристических и экскурсионных предприятий» Арнольд Риш рассказал о тенденциях выездного туризма. По его словам, впервые с 2013 года в России зафиксирован рост выездного туризма на 20%. Наиболее популярными направлениями у россиян стали Финляндия, Абхазия, Казахстан, Азербайджан, Грузия и Армения. Восстанавливает популярность у российских туристов Турция. «За истек-

мнение



Андрей Мушкарев, председатель Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга:



– Летом в городе состоялся Кубок Конфедераций. Это дало нам информацию, связанную со спортивным туризмом. Сейчас Петербург активно готовится к ЧМ-2018. В подготовке мы учитываем как сложности, так и позитивные моменты проведенного у нас крупного спортивного события. Во время Кубка Конфедераций многие гостиницы и отели подняли цены на свои услуги почти на 15%. С учетом того, что Кубок Конфедераций является своего рода репетицией Чемпионата мира, было зафиксировано падение числа постояльцев по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это один из тех уроков, которые наша гостиничная индустрия извлекла из Кубка Конфедераций. Не нужно слишком многого ожидать от проведения крупных спортивных мероприятий. Многие туристы не хотят ехать туда, где проходит крупное соревнование, – так как они ожидают повышения мер безопасности, увеличения нагрузки на городскую инфраструктуру.

шее полугодие Турцию посетили около 3 млн россиян», – привел статистику Арнольд Риш.

«Турция постепенно выходит на докризисный объем, – прокомментировал Андрей Мушкарев. – Очень много для восстановления туристического потока делают турецкие власти, начиная от субсидирования чартерных авиарейсов и закрывая прямым инвестированием в отельные сети. Этот опыт и мы можем перенять, ведь каждый турист, приезжающий в Россию и в Петербург, в частности, – это маленький инвестор».

Отдельно Андрей Мушкарев остановился на событийном туризме, поскольку этот вид путешествий показывает во всем мире ежегодный рост в 25%. Причем, событийный туризм чаще всего повторный: человек уже бывал в городе и решает посетить его еще раз, чтобы насладиться каким-нибудь событийным мероприятием.

В 2016 году в Петербурге начали формировать Единый календарь событий. В нем рассказано обо всех значимых мероприятиях – как городских и районных, так и коммерческих и выставочных. Посмотреть на Единый календарь событий можно на официальном городском туристическом портале Visit Petersburg. Кроме того, каждый желающий может заполнить специальную форму и проголосовать за понравившееся ему мероприятие. Таким образом, учитывая мнение горожан и туристов, сформируется Топ-20 наиболее интересных, красочных и ярких городских событий. Презентация Календаря событий на 2018 год состоится в ноябре этого года в рамках Культурного форума.

цифра

2 млрд рублей –

теряет Петербург ежегодно из-за серых схем в работе с китайскими туристами



кстати

Самыми востребованными музеями города в этом году, по данным Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, стали Эрмитаж, Русский музей, Исаакиевский собор, Петропавловская крепость. Их за шесть месяцев 2017 года посетило около 10 млн человек.

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

август 2017 год

Лето с дисконтом

4

На рынке строящегося жилья лето считается периодом затишья, и для стимуляции спроса девелоперы традиционно прибегают к различным скидкам и бонусам.



Виды стройтуризма

6

Современному покупателю недвижимости доступны разные способы ознакомиться с объектом: сайт проекта, шоу-рум, 3D-визуализация. Но все они уступают традиционному осмотру квартиры.



Перепланировка в законе

7

Российские власти намерены ужесточить ответственность собственников жилой недвижимости за ее незаконную перепланировку.



Жизнь со звездой

8

Покупатели элитных квартир предпочитают покупать не только метры, но и соседство, в том числе со знаменитостями. Они предполагают, что это существенно повышает престижность жилья.



Фото: <https://www.bonm.ru/>



Глобализация квартирографии

Планировки современных квартир – поле для упражнений в креативе проектировщиков и дизайнеров. Застройщики собирают идеи планировок со всего мира, и сегодня даже готовые решения могут удовлетворить индивидуальные запросы клиента. (Подробнее на стр. 2-3) ➔

КЛУБНЫЙ
ДОМ
ОТ
4,1
МЛН. Р

ДВА АНГЕЛА
М. НОВОЧЕРКАССКАЯ



РОССТРОЙИНВЕСТ

РАБОТАЕМ ПО ФЗ 214

331-50-00

ЗАСТРОЙЩИК ООО «РОССТРОЙИНВЕСТ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RSTI-SPB.RU. АДРЕС ОБЪЕКТА: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. РЕСПУБЛИКАНСКАЯ, 35 «А»

РЕКЛАМА

Глобализация квартирографии

Анастасия Лаптёнок / Планировки современных квартир – поле для упражнений в креативе проектировщиков и дизайнеров. Застройщики собирают идеи планировок со всего мира, и сегодня даже готовые решения могут удовлетворить индивидуальные запросы клиента. ➡

Разнообразие предлагаемых сегодня на рынке планировок впечатляет: европланировки с объединенной гостиной-кухней; скандинавские, где ядром квартиры становится санузел; американские – большие и светлые; свободные – позволяющие максимально адаптировать жилье под личные запросы.

Каждому свое

Девелоперы и дизайнеры в целом сходятся в определении удачной планировки. Основные критерии – логичность размещения помещений, функциональность пространства и общий комфорт. Каждый квадратный метр – востребован и выполняет свою роль.

По наблюдениям директора по развитию «Компании Л1» Надежды Калашниковой, больше всего востребованы у покупателей квартиры, имеющие правильную геометрию комнат, просторные прихожую и кухню, высокие потолки.

«Удачная планировка – это квартира с достаточным количеством света, без темных углов, где комнаты имеют правильную форму, в которых можно оптимально расставить мебель», – добавляет директор по маркетингу Mirland Development Елена Валуева.

«Удачная планировка максимально раскрывает пространственный потенциал квартиры, при полной эргономичной адаптации к индивидуальным особенностям и потребностям владельцев. В ней нет неиспользуемых квадратных метров (темных, проходных и нефункциональных пространств), лишних перемещений и мест. Каждое действие и движение в ней имеет смысл и удобство. Общие и личные пространства, а также пространства покоя и активности – разделены. Пересечения этих принципиально-разных сценариев жизни сведены к минимуму и подчинены друг другу», – объясняет руководитель ООО «Мастерская архитектора Миронова» Фёдор Миронов.

Директор по маркетингу LEGENDA Всеволод Глазунов говорит о необходи-



Победа общего над частным

Одна из тенденций, продиктованная спросом на функциональность помещений, – изменение метража помещений в сторону увеличения площадей тех пространств, где жильцы проводят больше всего времени. Так, кухни становятся больше (в том числе за счет объединения с гостиной), а спальни и коридоры – меньше. «Еще 15 лет назад аналитики рынка использовали понятия «квартиры с кухней до 8 кв. м» и «с кухней свыше 8 кв. м». Это был рубеж классификации менее и более комфортного жилья, – вспоминает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. – В настоящее время кухни даже в однокомнатных квартирах малой площади начинаются от 9 кв. м. Например, в нашем жилом комплексе эконом-класса «Огни Залива» кухни доходят до 15,14 кв. м».

Манифестом «глобализации» квартирографии в последние годы стали европланировки. Они привлекательны эффективной организацией пространства, где почти нет неиспользуемых квадратных

метров. Прежде всего это касается коридоров. «Пространство объединенной зоны кухни и гостиной в квартире с европланировкой наполняется особым жизненным смыслом, оно используется всеми членами семьи и позволяет попадать в другие помещения – и в квартире просто исчезают коридоры», – комментирует директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая. В объектах «ЮИТ» квартиры с разнообразными европланировками составляют 20-30%, они представлены как в комплексах комфорт-класса («Новоорловский», INKERI), так и в домах бизнес- и элит-класса (Fjord, «Смольный проспект»).

Тренд смещения спроса в сторону европланировок отмечает и Елена Валуева: «Если в более ранних очередях у нас было по 8-12% квартир с европланировками, то теперь эта цифра в новых очередях нашего проекта ЖК «Триумф Парк» доходит до 30%».

Широко представлены квартиры евроформата с кухнями-гостиными и в объектах компании «Строительный трест». «В ЖК комфорт-класса NEWПИТЕР в пос. Новоселье площадь кухонь достигает 30 кв. м, а в жилом комплексе «Лиственный» в Выборгском районе – 36 кв. м. В ЖК бизнес-класса OSTROV представлены квартиры с кухнями-гостиными площадью до 44 кв. м, – приводит примеры директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов. – Такой метраж позволяет чаще собираться вместе всем членам семьи и больше общаться».

В скандинавском духе

Если евроформат с большой кухней-гостиной уже прижился на российской почве, то, к примеру, формат скандинавских квартир с круговой планировкой только начал завоевывать на рынок. «Такая планировка дает возможность жителям зонировать пространство по своему вкусу. Расположение кухни-гостиной и спален вокруг ванной комнаты предполагает отсутствие длинных коридоров, что увеличивает жилую площадь», – разъясняет директор по развитию ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов. Видит плюс в таком подходе и руководитель департамента новостроек компании «НДВ-Недвижимость» Марина Комогорова: «Санузел выступает в качестве буферной зоны, которая гасит шум, идущий из соседней комнаты».

«Часть покупателей с интересом реагирует на такое предложение, от других мы слышим, что это «жизнь вокруг горшка», – размышляет Светлана Денисова. – Не факт, что скандинавские планировки приживутся у нас. Такие квартиры в основном уместны для малосемейных покупателей».

Привычными стали и дополнительные санузлы в квартирах из трех и более

КапСтрой
строительная компания

**КОМФОРТ
ПО ЦЕНЕ ЭКОНОМ**

Фламинго
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ДОМ ПОСТРОЕН
ФОНТАН
ЗАКРЫТЫЙ ДВОР

«Лесная» – 10 мин. пешком • (812) 677-49-09 • www.kapstroy-spb.ru

мнение



Закир Муратов,
Генеральный
директор ООО
«КапСтрой»:

➡ – Удобная планировка квартиры – это когда каждому в ней создана комфортная среда обитания. Под детскую комнату выбирают самое светлое помещение, для спальни – самое дальнее от входа в квартиру. Наличие широкого балкона или лоджии необязательно, но делает проживание комфортнее. Например, балконы большого метража, выходящие окнами на юг, идеально подходят для размещения зимних садов.



Елена Фешукова,
руководитель
отдела продаж
проекта «ЖК
«Парк Утриш»,
застройщик ООО «УралСтрой-Инвест»

➡ – Просторные комнаты правильной прямоугольной формы, с большим количеством окон, обеспечивающих естественное освещение, – являются идеальным решением как для сезонного, так и для постоянного проживания. Если говорить о курортной недвижимости, то здесь свободная планировка часто не является идеальным решением.

комнат, а также гардеробные. В элитных комплексах норма – отделенная прихожая (службы доставки не должны видеть происходящего в квартире), большая гостиная, санузел в мастер-спальне, большие гардеробные, хозяйственный блок (или постирочная). Некоторые из застройщиков предусматривают помещения для финских саун («ЮИТ», «Бонава»). А помимо гардеробных предлагают еще индивидуальные кладовки в подвальном этаже для хранения велосипедов, колясок и сезонного инвентаря.

Еще один тип модной планировки – это квартиры в американском стиле. «Фишка» таких квартир – большая гостиная с окном, которая создает визуальное впечатление большой и светлой квартиры.

Если евроформат уже прижился на российской почве, то квартиры в скандинавском стиле с круговой планировкой только начали завоевывать рынок

Еще один модный тренд – «эго-квартиры». Его придумала и развивает на петербургском рынке компания LEGENDA. «Это большие односпальные смарты для независимых, молодых, модных, амбициозных людей, где есть место большому модному гардеробу, домашним вечеринкам в просторной столовой с эркером, будуарная зона в спальне», – рассказывает Всеволод Глазунов.

Пространство света

Когда функционалом покупателя уже не удивить, в ход идут необязательные, но приятные опции – такие, как террасы (или большие балконы) и панорамные окна.

«Комфорт проживания во многом зависит не только от планировки квартиры, но и от других параметров – таких, как высота потолков, наличие широкого балкона и многое другое», – говорит генеральный директор ЦРП «Петербургская Недвижимость» Олег Пашин. В пример он приводит формат High Flat – квартиры с высокими потолками и большими окнами на последнем этаже дома. Они представлены в проектах компании Setl City: ЖК «Полуостров Парк» в Калининском районе, «Невские паруса» в Невском районе и «МореОкеан» в Приморском районе.

Просторные балконы, глубиной от 1,5 м, характерны для скандинавских планировок и встречаются в проектах финских и шведских девелоперов.

Открытые террасы площадью до 100 кв. м можно найти в части квартир в ЖК NEWПИТЕР от «Строительного треста». А в жилом комплексе «Лиственный» в Выборгском районе в некоторых квартирах предусмотрены остекленные эркеры. Квартиры с террасами представлены в проектах «Богемия» и NEO «Группы ЛСР».

«Модные решения, которые сейчас в ходу у застройщиков, – это существенно изменившаяся площадь остекления, – комментирует Светлана Денисова. – В моду вошли панорамные окна и окна с заниженным подоконником. Даже в квартире с невысокими потолками большое по площади окно

с низким подоконником дает новый взгляд на комнату».

Теперь окна появляются в зонах, в которых традиционные планировки остекления не предусматривали. Например, компания LEGENDA «прорубает» окна в санузлах мастер-спален или над рабочей поверхностью кухни. «В проектах LEGENDA площадь остекления более чем в два раза больше, чем в стандартной новостройке, – и по размеру окон, и по их количеству, – говорит Всеволод Глазунов. – Есть планировки с гардеробной площадью 7,5 кв. м, в которой есть окно. Такую гардеробную вполне можно сделать гостиной комнатой или небольшим кабинетом».

Искусство выбирать

Эксперты рекомендуют делать акцент на наличие вспомогательных помещений и дополнительных санузлов, а также на размещение комнат. Например, для многокомнатных квартир нежелательно, чтобы спальня соседствовала с кухней, а кухня – с санузлом. Не менее важен размер и расположение окон. «Лучше, когда не все окна выходят на одну сторону, чтобы не было постоянно много или мало света в определенное время суток», – считает технический директор группы компаний «РЕМОНТ-ЭКС-ПРЕСС» Азат Галимзянов.

«Мы советуем обращать внимание на полезное пространство в квартире: чем его больше, тем эффективней считается планировка, – рассказывает руководитель архитектурно-дизайнерского отдела «Группы ЛСР» Оксана Андросова. – Но из любого правила бывают исключения: большие коридоры не всегда «съедают» жилую площадь. Грамотное использование коридора может сделать его функциональным, увеличив полезную площадь комнат».

Мнение



Наталья Ерошенко, дизайнер жилых интерьеров:



– Радует, что сейчас есть застройщики, которые продумывают smart-планировки, где сразу предусмотрены кладовки, санузлы в спальнях. «Умные» планировки возможны даже в малогабаритном жилье. Так, проектировщики изначально делают два стояка в квартире, что позволяет переносить помещения, менять их местами, не разрушая стен. Например, вынести кухню в комнату и объединить с гостиной, а на месте бывшей кухни разместить изолированную спальню.

Основатель дизайн-студии ZE-MOOV НОМЕ Дмитрий Земов считает, что нужно разделять технические и бытовые помещения, помещения для хранения одежды и уборочных средств. «Я всегда предлагаю нашим клиентам разделять эти зоны, чтобы процессы не перемешивались», – говорит он.

Дизайнер жилых интерьеров Наталья Ерошенко рекомендует уделять внимание входной зоне и расположению комнат. «В прихожей должно быть предусмотрено место для хранения вещей. Часто встречаются большие по площади прихожие, но они изрезаны дверьми, и удобно разместить гардероб или шкаф невозможно», – предупреждает дизайнер.

«Образцовый квартал 3», где всё продумано до мелочей

Сегодняшний рынок новостроек не зря называют рынком покупателя. На фоне большого количества предложений люди стали гораздо более разборчивыми и требовательными, чем несколько лет назад. Поэтому девелоперы снабжают жилые комплексы дополнительными опциями, способными сделать предложение уникальным.

Примером такого подхода может служить ЖК «Образцовый квартал 3», расположенный на территории проекта «На Царскосельских холмах» в Пушкинском районе Петербурга.

Особенности локации

Особенность Царскосельских холмов заложена в названии данной местности. Это действительно холмы, их высота – 50 метров выше уровня города. Удивительно, но здесь даже солнечных дней больше, чем в остальном Петербурге! На этой территории нет промышленных предприятий и смога, а на улицах и во дворах девелопер активно высаживает деревья и кустарники, разбивает газоны и клумбы с цветами. Так что чистый воздух

и радующая глаз зелень обеспечены.

Развитая инфраструктура

Жители современного мегаполиса всегда обращают внимание на наличие в проекте необходимой инфраструктуры, причем не только социальных объектов, но и досуговых учреждений. Будущим жителям «Образцового квартала 3» с этим однозначно повезло.

Новоселы смогут пользоваться всеми объектами Пушкина, до которого всего 5 минут езды. Инфраструктура здесь давно сложилась и развита на достойном уровне. Великолепным бонусом служат знаменитые исторические парки Пушкина и Павловска.

Любителям спорта понравится, что до семейного центра активного отдыха «Туутари-парк» можно добраться на машине за 15-20 минут. Конноспортивный клуб «Райдер» и вовсе в пешей доступности.

И это еще не все. В ближайшей перспективе рядом с территорией проекта возведут крытую ледовую арену, бассейн и теннисные корты. Кроме того, планируется строительство торгово-развлекательного комплекса и бизнес-центра с торговыми

площадями и ресторанами. Что касается самых юных новоселов, то в их распоряжении окажутся спортивные и детские площадки, детские сады (строительство первого уже заканчивается) и школы.

Проект и его соседи

Ближайшими соседями «Образцового квартала 3» будут предыдущие два проекта этого же застройщика («Терминал-Ресурс»). Первый ЖК «Образцовый квартал» был сдан в октябре 2016 года и почти полностью заселен. В «Образцовом квартале 2», который планируют ввести в эксплуатацию в I квартале следующего года, заканчиваются отделочные работы и благоустройство придомовой территории.

У «Образцового квартала 3» есть свои уникальные черты. Так, в первом и втором домах (а всего в комплексе будет три четырехэтажных дома) запроектированы квартиры с эркерами, что позволит создать уютную и очень светлую зону столовой. В третьем доме предусмотрены просторные остекленные балконы, которые сейчас, на старте продаж, предлагаются бонусом. Новым решением в планировке квартир на последних этажах

станет возможность устройства каминов, а гардеробные будут даже в однокомнатных квартирах.

К отличительным особенностям «Образцового квартала 3» также относятся: высокие потолки (3 м), просторные кухни (до 15 кв. м), подготовка под чистовую отделку, идеальная стяжка пола, комфортный первый этаж (высота от уровня земли до подоконника – 1,94 м).

Интересная квартирография

В составе жилого комплекса – 168 квартир. Например, есть классические однокомнатные квартиры. Продуманная планировка и удачное зонирование позволяют использовать их как двухкомнатные. Дополнительное пространство даст и широкий остекленный балкон.

Однокомнатные квартиры с возможностью объединения пространства кухни и гостиной имеют одну спальню, два санузла и единое пространство кухни-гостиной со светлым эркером. При желании такая квартира может стать полноценной двухкомнатной.

В двухкомнатных квартирах с возможностью объединения кухни и гостиной спроектированы две спальни, два санузла



и единое пространство кухни-гостиной. Такая квартира в классическом понимании является полноценной трехкомнатной.

Современные технологии

Как и в двух своих предыдущих проектах, при строительстве ЖК «Образцовый квартал 3» застройщик применяет современные технологии.

Благодаря установленным на крышах газовым котельным теплоснабжение в домах будет автономным. Очистка воды будет производиться на входе в каждый дом, что не только повысит ее качество, но и надолго сохранит сантехнику в рабочем состоянии. Большое внимание уделено местам общего пользования. Фасадное панорамное остек-

ление, стеклянные входные группы создадут светлую, приятную атмосферу в подъездах.

Еще одним элементом комфорта станут швейцарские лифты Schindler. Они не только бесшумные, вместительные и надежные, но еще и опускаются до уровня земли. Это означает, что у жильцов не возникнет проблем с подъемом колясок, велосипедов и грузов на свой этаж.

Система отопления квартир выполняется по финской технологии Upronog («теплый водяной пол»). С помощью терморегуляторов можно устанавливать комфортную температуру в каждом отдельно взятом помещении.

Продажи квартир в ЖК «Образцовый квартал 3» уже открыты.

**www.devcent.ru
(812) 719-19-19**

Лето с дисконтом

Роман Русаков / На рынке строящегося жилья лето считается периодом затишья, и для стимуляции спроса девелоперы традиционно прибегают к различным скидкам и бонусам. Не стало исключением и нынешнее лето. На некоторых объектах скидки могут превышать 20%. ➔

В каждом регионе и городе свой график активности покупателей. Петербург – самый большой город-миллионник, расположенный на таких северных широтах. В мире больше нет городов с многомиллионным населением, которые стояли бы на границе Полярного круга. Петербуржцы сильно зависят от погоды, климатических факторов. Население очень ценит погожие дни и летом старается проводить время за городом. В связи с этим летом обычно снижается деловая активность. Хотя, говорят эксперты, были и всплески активности на рынке, когда иные факторы перебивали традиционный поведенческий стереотип. На рынке недвижимости увеличивается сезонная активность в первой половине года (в марте и апреле) и во второй половине года (с сентября и по нарастающей до декабря). В период же спада большинство строительных компаний прибегает к некоторым ухищрениям в виде подарков, акций, стимулирующих мероприятий и пр.

Основная тенденция для застройщиков из года в год – скидки на

«Балтийская жемчужина» дарит квадратные метры

До конца лета за покупку квартиры в микрорайоне «Балтийская жемчужина» можно получить солидный бонус. Акция под названием «Квадратные метры в подарок» распространяется на все квартиры жилого квартала комфорт-класса «Жемчужный фрегат». Скидка на первый взнос исчисляется в процентах и зависит от очереди полностью построенного и сданного квартала: от 7% за покупку квартиры в третьей очереди строительства до 10% – в первой, соответственно. Максимальный подарок (11 кв. м), можно получить при покупке трехкомнатной квартиры.

 **СКИДКА**

определенные типы квартир, на пользующиеся меньшим спросом первый, второй и третий этажи. Размер скидки может быть представлен как в процентном соотношении, в денежном выражении, так и в виде подарка (например, квадратных метров).

«Хит этого года: «ипотечные каникулы», или приравнивание базовой цены на квартиру к цене при стопроцентной оплате. В любом случае до сих пор самыми популярными всегда остаются предложения по снижению цены: субсидирование ипотеки; приравнивание базовой цены к стопроцентной оплате; кухня, отделка, паркинг в подарок; спеццены на пул квартир», – рассказывает Юлия Рожнецова, исполнительный директор АН «ДОМ-ПЛЮСОФИС».

Андрей Останин, директор по продажам Группы «Эталон», говорит, что этим летом компания «Эталон ЛенСпецСМУ» предложила покупателям по 30 квартир по специальным ценам в четырех комплексах: «Галактика», «Самоцветы», «Царская столица» и «Ласточкино гнездо». «Максимальный размер скидки по акции, которая длится до 31 августа текущего года, составил 22%», – говорит он.

Катерина Соболева, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group, приводит в пример компанию «Самолет ЛО», которая предоставляет скидку в 100 тыс. рублей при покупке квартир на первом этаже в ЖК «Мурино 2017».

Застройщик «Лидер Северо-Запад» делает скидки от 100 тыс. рублей до 200 тыс. рублей на квартиры в ЖК «UP! Московский».

«В ЖК «Legenda Героев» от застройщика LEGENDA Intelligent Development продаются квартиры со скид-

кой семьям с детьми. Для семьи с одним ребенком скидка составляет 1%, для семьи с двумя детьми – 2%. «В этом же объекте распространяются «карты летнего бонуса»: скидка на однокомнатные квартиры составляет 50 тыс. рублей, на двухкомнатные – 100 тыс. рублей, на трехкомнатные – 150 тыс. рублей», – говорит г-жа Соболева.

Также, по ее словам, «Группа ЛСР» предоставляет скидку на ряд квартир в ЖК Cinema и в ЖК «Калейдоскоп» в размере 5 тыс. рублей на квадратный метр при стопроцентной оплате и при ипотеке (включая военную ипотеку).

В ЖК «Дворянское сословие» (ООО «УК «Захаржевская, 14») летняя скидка на все типы квартир составляет 3 тыс. рублей на квадратный метр. В ЖК «Барская усадьба» от «КомфортСтрой» действует скидка 15% на отделку квартиры и 5,5 тыс. рублей на каждый квадратный метр.

В Сестрорецке, в ЖК «На берегу» (застройщик – «Вэйнетт трэдинг»), летняя скидка составляет 6 тыс. рублей на квадратный метр.

Впрочем, некоторые девелоперы скидки этим летом не предоставляют. Елена Коваленко, начальник отдела маркетинга и рекламы ЗАО «БФА-Девелопмент», рассказала: «Ранее компания «БФА-Девелопмент» предоставляла сезонные скидки на отдельные типы квартир, но в этом году в связи с полной готовностью первой очереди ЖК «Огни Залива» они стали неактуальны».

Елена Коваленко считает, что скидки не носят сезонного ярко выраженного характера: «Это тонкий инструмент, которым застройщик пользуется очень избирательно, дисконт зависит не столько от сезонности, сколько от потребности организации в финансовом потоке в каждом конкретном проекте. Застройщик всегда может найти повод для акций. Это может быть связано с датами самой компании,

ПОДАРОК



Клиенты Setl City получили в подарок игристое

Представители Setl City вручили шампанское собственникам квартир, которые пришли принять свое жилье в первый день заселения корпусов нескольких жилых комплексов, построенных компанией. Среди объектов – 2-й корпус ЖК «ЗимаЛето» в Красногвардейском районе, дома 5-й очереди ЖК «GreenЛандия» у станции метро «Девяткино» и корпуса 2.1-2.3 ЖК «Невские паруса» в Невском районе Петербурга. Эксклюзивным брокером всех проектов Setl City выступает «Петербургская Недвижимость». Застройщик планирует сделать акцию традиционной.

с общероссийским праздничным календарем, со знаковыми событиями, к которым можно приурочить скидки и привлечь дополнительное внимание к проекту». По мнению г-жи Коваленко, более или менее традиционные скидки предлагаются в начале года, потому что в январе обычно снижается деловая активность и, как правило, начиная с декабря объявляются новогодние акции, которые пролонгируются на весь январь, чтобы продажи шли и застройщики смогли создать задел на зимний период. «Это единственная константа в скидочном календаре», – уверена эксперт.

МНЕНИЕ

Алексей Корнев, аналитик ГК «ФИНАМ»

➔ – По оценкам экспертов, на настоящий момент до 90% процентов массового сегмента предлагается с тем или иным видом скидок. В большинстве случаев предлагается скидка до 10% от стоимости квартиры и предоставляется она чаще всего при стопроцентной предоплате. При этом в рекламных материалах солидных компаний, ориентирующихся в основном на реализацию дорогой недвижимости, встречается цифра и в 15%, и даже в 20%. Но это, скорее, исключение из правил.

ДОСТИЖЕНИЯ

Студии в домах «ЮИТ»: комфортно, практично и современно

В павильоне продаж комплекса комфорт-класса «Новоорловский» финской компании «ЮИТ Санкт-Петербург» открылся уникальный шоу-рум, где представлена в натуральную величину квартира-студия площадью 20 кв. м с балконом, полной отделкой и меблировкой.

Посетители имеют возможность убедиться, насколько эффективно и комфортно может быть организовано пространство даже небольшой квартиры, если реализованы хорошо продуманные и грамотные планировочные решения. К тому же сейчас «ЮИТ» предлагает особо привлекательные условия покупки студий в комплексе

«Новоорловский» и в 5-этажном комплексе INKERI в исторической части Пушкина. В Финляндии и других странах Западной Европы компактные квартиры-студии получили уже широкое признание, доказав свою практичность и удобство и став одним из атрибутов современного европейского стиля жизни. Но в российских реалиях многое зависит не только от характеристик квартиры, но и в целом от качества проекта во всех его составляющих – качества строительства, планировочных решений, благоустройства территорий, профессионализма управляющей компании и т. д. Впрочем, покупатели студий с балконами в объектах «ЮИТ» могут

быть уверены, что они приобретают не только квадратные метры, но и возможность оценить все преимущества комфортной среды, создаваемой на территории комплекса. Покупка 20-метровой студии с балконом обойдется заметно дешевле, чем классической однокомнатной квартиры. Отсутствие коридора в привычном понимании уменьшает площадь квартиры примерно на 10 кв. м, и следовательно, она будет стоить на треть дешевле. Экономия 1,0-1,2 млн рублей – особенно приятный бонус, если учесть, что в квартире будет абсолютно все, что нужно для комфортной жизни! Не переплачивая за избыточные «квадраты», можно сэкономить ощутимые средства при

заказе отделки «под ключ», меньше будут затраты на меблировку и коммунальные платежи. В такой квартире-студии, при правильном использовании пространства, можно очень удобно расположить все, что нужно для комфортного проживания. Прекрасно вмещается необходимая бытовая техника – стиральная и посудомоечные машины, большой холодильник, варочная поверхность, духовой шкаф и др. Можно установить достаточно много мебели – полноценный кухонный гарнитур, столик и 2-3 стула, диван-кровать, кресло. Если говорить о местах для хранения вещей, то глубокий трехстворчатый шкаф и «калошница» располага-



ются в прихожей, тумбочка и шкафчик – в санузле, тумба с ящиками под телевизор – в комнате. В помещение санузла (4 кв. м) отлично вписываются, помимо стиральной машины, душевая кабина, унитаз, раковина со шкафчиком, полочки. А на балконе можно установить террасный деревянный столик с парой стульев, стеллаж вдоль боковой стены, также можно украсить балкон цветами... Приобрести студию площадью 20 кв. м с чисто-

вой отделкой «под ключ» в 7-этажном доме комплекса «Новоорловский» можно по весьма привлекательной цене – от 2,1 млн рублей, стоимость же 21-метровой студии в малоэтажном комплексе INKERI составит от 2,4 млн рублей. Сейчас это возможно благодаря увеличенной скидке при единовременной оплате (20% и 15% соответственно) и скидке 70% на финскую отделку «под ключ». Акции действуют до 20 сентября текущего года.

Подарки против скидок

Роман Русаков / Некоторые компании не ограничиваются скидками или подарками, стараясь завлечь клиента оригинальными маркетинговыми акциями. ➔

Помимо скидок, застройщики практикуют и другие формы поощрения клиентов, отчасти похожие на скидки, то есть предполагающие снижение бюджета покупки. Чаще всего предлагаются дополнительные квадратные метры, машино-места в паркингах, кладовки, мансардные комнаты и т. д., которые покупатель получает бесплатно или по низкой цене. Дарят также услуги, связанные с новосельем, на что клиент в любом случае будет вынужден потратить дополнительные средства: ремонт, дизайн-проект, обстановка в кухне, проект перепланировки с узакониванием после ввода. В редких случаях могут подарить туристический тур.

Подарки иногда бывают сугубо адресными. Так, компания «С.Э.Р» специально для сотрудников ГК «Газпром», переезжающих из других городов в Петербург, до конца лета проводит специальную акцию – сотрудники «Газпрома» при покупке квартиры в жилом комплексе «Усадьба на Ланском» получают в подарок сертификат на индивидуальный дизайн-проект с 3D-визуализацией от студии «Лаборатория дизайна».

LEGENDA Intelligent Development предлагает по акции при покупке квартиры за плату наличными либо в ипотеку в ЖК «Legenda на Комендантском, 58» – паркинг за 300 тыс. рублей. А в комплексе «Legenda Героев» при покупке некоторых квартир – паркинг в подарок.

«В ЖК «Чистое небо» от Setl City при покупке оконноматной и двухкомнат-



Фото: Никита Крючков

ной квартир можно приобрести парковку за 1 рубль. Также при покупке квартир в некоторых объектах Setl City застройщик предлагает в подарок велосипед», – перечисляет Катерина Соболева, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Becar Asset Management Group.

Среди прочих интересных акций можно выделить следующие: в августе этого года для клиентов «Петербургской Недвижимости» и Setl City действует

акция «Полная меблировка квартиры по сниженной цене – 165 тыс. рублей».

Некоторые застройщики предлагают иногородним покупателям при покупке любой квартиры дополнительную скидку в размере 50 тыс. рублей при предъявлении паспорта (данная скидка не распространяется на покупателей, зарегистрированных в Петербурге).

Алексей Корнев, аналитик ГК «ФИНАМ» вспоминает, что этим летом встречались и иные любопытные предложения. «Например, при покупке любой квартиры – дополнительная скидка в размере 50 тыс. рублей для студентов, поступивших в ВУЗы в 2016 году. Скидка предоставляется при предъявлении студенческого билета и действует с прошлого года. Также была акция, когда всем молодоженам, заключившим брак в 2016 и 2017 годах, предоставлялась скидка на покупку квартиры, в размере 100 тыс. рублей при предъявлении свидетельства о браке». Господин Корнев также приводит в пример акции, когда скидка на покупку квартиры в августе предоставлялась при размещении фотографии в Instagram с соответствующим хэштегом. «В результате можно получить купон со скидкой на покупку smart-квартиры, в размере 50 тыс. рублей или 100 тыс. рублей, в зависимости от типа квартиры, которую вы планируете приобрести», – говорит эксперт.

Седлай коней – выигрывай Harley!

Покупателям квартир в ГК «Арсенал-Недвижимость» компания предлагает принять участие в конкурсе «Седлай коней». Согласно условиям конкурса, дольщику ГК «Арсенал-Недвижимость» нужно найти самый удобный и оригинальный способ добраться от Дворцовой площади до любого объекта компании «Арсенал-Недвижимость». И не бояться при этом использовать самые необычные виды транспорта. Сняв видео о том, как было преодолено это расстояние, участнику конкурса нужно выложить его в социальные сети и прислать ссылку на почту компании «Арсенал-Недвижимость». Автор лучшего ролика получит главный приз – Harley-Davidson Street 750!

РОЗЫГРЫШ



справка

ЖК «Пётр Великий и Екатерина Великая» – комплекс комфорт-класса в Невском районе Санкт-Петербурга. Проект ведет компания «Росстройинвест». Два корпуса реализуются в пять очередей. Строительство первого дома разделено на три этапа и закончится в III квартале 2019 года. В I квартале 2020 года будет сдана вторая многоэтажка, а в пятой очереди запланирован многоуровневый паркинг на 298 машино-мест. Здания состоят из нескольких секций высотой от 24 до 32 этажей. Строительство ведется по кирпично-монолитной технологии. Дом рассчитан на 1683 квартиры различной планировки, среди которых – студии, однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные. Все они сдаются с подготовкой под чистовую отделку.

объект

Её Величество планировка

Осенью этого года ГК «РосСтройИнвест» открывает продажи квартир во втором корпусе жилого комплекса «Пётр Великий и Екатерина Великая» – в высотном доме «Пётр Великий».

Одно из главных преимуществ 32-этажного жилого небоскреба «Пётр Великий» – возможность купить недорого видовую квартиру с красивой панорамой Невы. Фасад дома расположен так, что из окон большей части квартир будут открываться захватывающие дух виды. Желающим приобрести квартиру в этом жилом комплексе застройщик предложил выбор из 433 квартир. Благодаря необычной геометрии здания внутри много нестандартных квартир с оригинальными планировками. При этом во всех типах квартир комнаты имеют правильную форму, что обеспечивает достаточно дневного света и удобство при расстановке мебели. В прихожей предусмотрено место для шкафа, а в санузлах – зона для стиральной машины. Примерно треть всех квартир – уютные студии. Они есть на всех этажах небоскреба.

Кому-то будет виден Вантовый мост, кто-то сможет любоваться зеленой громадой Невского лесопарка с застекленной лоджии, которая есть в каждой студии. Площадь представленных студий – от 24 до 30 кв. м. Жилое пространство и кухня здесь занимают 17-19 кв. м, в ванной комнате на 3,5 кв. м поместятся душевая кабина, туалет и стиральная машина. Есть возможность выбора между стандартной планировкой с минимальной площадью и вариантами, где предусмотрены гардеробные и (или) просторные лоджии площадью до 8,5 кв. м. Более 40% в жилом комплексе занимают однокомнатные квартиры. Их площадь – от 38 до 44 кв. м. Они предлагаются в классическом варианте: большая комната площадью 15-16 кв. м, кухня – 10-13 кв. м, раздельный санузел. Отдельного внимания заслуживают варианты максимальной площади, их главная особенность – большие лоджии. Пятая часть всех квартир в жилом комплексе – просторные «двушки». Для них разработаны два типа планировок – видовая, с про-

сторной кухней-столовой площадью 15 кв. м и большими окнами, а также планировка с окнами во двор. Второй тип предполагает возможность выбрать из двух вариантов: квартиру со стандартной кухней в 10 кв. м или вместительной кухней-столовой площадью 15 кв. м, с просторной гардеробной в 5 кв. м или нишей для шкафа-купе. Для всех типов планировок, в зависимости от этажа, есть варианты с одной-двумя лоджиями или с возможностью

выхода на лоджию из каждого помещения. Самая «дефицитная» часть жилого комплекса – эргономичные трехкомнатные квартиры. Все они имеют исключительные видовые характеристики, светлую кухню-столовую площадью от 14 кв. м, с большими окнами и панорамным видом на Неву. В зависимости от этажа, есть варианты планировок с двумя лоджиями или с выходом на лоджию из каждой комнаты и кухни.

мнение



Михаил Копков, генеральный директор компании «ЯРРА проект» (входит в ГК «РосСтройИнвест»):

➔ Жилой комплекс «Пётр Великий» – еще одна доминанта города – по форме напоминает корабль. Он обращен к реке Неве и прекрасно просматривается как со стороны Вантового моста, так и со стороны въезда в город. Нос корабля выполнен в форме круглого эркера, который завершается стилизованной фигуркой корабля, устремленного в небо. В сочетании с масштабом здания это делает образ жилого комплекса запоминающимся и выразительным.

Виды строитуризма

Анастасия Лаптёнок / Современному покупателю недвижимости доступны разные способы ознакомиться с объектом: сайт проекта, шоу-рум, 3D-визуализация, прогулка в VR-очках по дому, который еще даже не начали строить. Но все они уступают традиционному осмотру квартиры.

Когда дело доходит до принятия решения о покупке, клиенту необходимо увидеть товар воочию: побывать на стройплощадке, измерить взглядом высоту потолков и ширину проемов, оценить реальный вид из окна, изучить особенности локации. Для этого многие застройщики и агентства недвижимости предлагают своим клиентам услугу «Экскурсия на объект».

Своими глазами

Тур по новостройкам бывают двух видов – групповые (автобусные) и индивидуальные. Объекты для посещения подбираются по территориальному принципу (находятся в одном районе) или классу недвижимости, либо определяются по застройщику (организуются самим застройщиком или уполномоченным агентством).

По мнению руководителя отдела маркетинга и связей с общественностью компании «MASTER Девелопмент» Ольги Барановой, автобусные экскурсии – идеальный вариант для тех, кто планирует улучшить свои жилищные условия: «Это прекрасная возможность побывать на объекте, увидеть ход строительства лично, посмотреть особенности локации, в которой объект возводится. К тому же представители компании могут ответить на все интересующие вопросы».

Фотографии и рендеры не могут отразить все преимущества проекта, считает директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» г-жа Ван Ли. «В «Балтийской жемчужине» площадь застраиваемой территории – 205 га. Благодаря автобусным экскурсиям, покупатель может оценить размах и преимущества проекта, готовность объектов, темпы строительства, инфраструктуру внутри микрорайона. Почувствовать атмосферу гармонии, вдохнув морской свежий воздух. Наши гости на собственном опыте ощущают, за что жители «Балтийской жемчужины» так любят свой дом», – рассказывает она.

По мнению начальника отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николая Гражданкина, автобусные экскурсии полезны для тех, кто только задумался о покупке квартиры в новостройке и хочет сориентироваться на рынке недвижимости. Кроме того, в групповых турах экскурсантам рассказывают не только о преимуществах того или иного объекта, но и объясняют азы потребительской грамотности, так как многие из участников тура покупают квартиры



Кстати

Попасть на экскурсию по новостройкам можно, оставив заявку на сайте застройщика или агентства недвижимости. Менеджер перезвонит и уточнит, какие объекты потенциально интересны клиенту. Когда группа для посещения этого объекта или объектов будет сформирована – клиента пригласят в тур. Индивидуальные экскурсии проводятся по запросу, после предварительной консультации в офисе агентства или в отделе продаж. Как правило, услуга для потенциального покупателя (вне зависимости от того, будет ли в итоге заключена сделка) – бесплатна.

впервые и могут потеряться в обилии информации из различных источников.

«Мы рассказываем, что такое 214-ФЗ, что такое ДДУ и ЖСК – в обязательном порядке. Кроме того, мы объясняем разницу между жилой и коммерческой недвижимостью, объясняем нюансы апартаментов», – комментирует руководитель группы управляющих проектами компании «Адвекс. Новостройки» Дмитрий Пашков. – Это не только юридический, но и технический ликбез: мы объясняем все про коммуникации, про преимущества материалов, из которых построен дом».

«Необходимо не просто давать информацию о жилом комплексе, но и в целом рассказывать клиентам, на что обращать внимание при покупке квартиры, от чего зависит цена квадратного метра, какие «подводные камни» скрываются за красивыми буклетами и так далее, – рассказывает Николай Гражданкин. – То есть вооружать клиента тем инструментарием, пользуясь которым, он сможет сделать осознанный выбор и не жалеть о покупке».

В рамках одной экскурсии группа успевает посетить три-четыре объекта (одной компании, если организатором выступает застройщик, и разных – если агентство),

сравнить месторасположение, инфраструктуру, порядок цен и прочее. «Но на каждый из объектов отводится немного времени», – предупреждает риэлтор Алексей Груздев.

Личный подход

Формат автобусной экскурсии был наиболее популярен 3-5 лет назад в период «строительного бума». В последнее время все больше застройщиков и агентств недвижимости делают упор на индивидуальный подход и показывают конкретные объекты клиентам, уже замотивированным на покупку.

«Клиент заранее приезжает в офис, мы смотрим объекты на карте, составляем маршрут по наиболее привлекательным из них, затем можем сформировать группу из нескольких человек», – объясняет старший специалист отдела продаж АН ST-Realty Антонина Свиридова.

Преимущества индивидуальной экскурсии – возможность уделить больше времени осмотру объекта, задать более детальные вопросы о доме. «Мы проводили экскурсии на объекты и как агентство недвижимости, и как застройщики.

Маршруты экскурсий по новостройкам Петербурга

Организатор	Объект
Главстрой-СПб	ЖК «Юнтолово»
Выставка-семинар «Жилищный проект»	ЖК «Привнеский» ЖК «Граффити» ЖК «Муринский Посад» ЖК «Новое Янино» ЖК «Новое Мурино» ЖК «Ренессанс»
АН «Итака»	Экскурсии по новостройкам Мурино и Девяткино, Приморского района, Невского района
Адвекс. Новостройки	Все новостройки города по индивидуальному запросу
Отделстрой	Новостройки Невского района и Кудрово

Источник: данные компаний

Мнение



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

– Преимущества туров, организуемых агентствами недвижимости, в том, что можно посетить стройки разных застройщиков, которые расположены в интересующей покупателя локации, получить независимую консультацию. Автобусные экскурсии по новостройкам особенно удобны для иногородних покупателей, которые плохо ориентируются в городе и ограничены по времени, чтобы сделать выбор. Эти экскурсии позволяют получить общее представление, быстро сравнить несколько объектов, получить ответы на какие-то основные вопросы.

От АН «ДОМПЛЮСОФИС» возили по локациям, выбирали район и рассказывали обо всех жилых комплексах на той или иной территории. Сравнивали, рассказывали о всех существующих в локации плюсах и минусах, – рассказывает Ольга Баранова. – От девелоперской компании «MASTER Девелопмент» практиковали скорее не экскурсии, а встречи около десятка человек в неформальной обстановке в офисе или на стройплощадке, и на встречах обязательно присутствовал генеральный директор».

«Раньше мы проводили групповые экскурсии. Но оказалось, что эффективнее сначала встречаться с людьми, обсуждать, что их интересует, а затем индивидуально под их запросы проводить экскурсию, – делится опытом Дмитрий Пашков. – На групповых экскурсиях клиенту приходится тратить время на объекты, которые, возможно, даже не подходят под его бюджет».

АН ST-Realty проводит как индивидуальные, так и групповые экскурсии. «На общих экскурсиях дается менее подробная информация, она подходит для иногородних покупателей, которые еще не ориентируются в районах города, – объясняет Антонина Свиридова. – В большинстве случаев после групповой экскурсии потенциальному покупателю требуется еще одна – индивидуальная, по конкретным объектам. Плюс, к некоторым новостройкам большой автобус даже не сможет подъехать, так как там еще нет полноценных дорог и проехать можно только на личном автомобиле».

Компания «Отделстрой» предлагает своим потенциальным клиентам формат мини-экскурсий по жилому комплексу «Новый Оккервиль», в офисе компании на объекте для этих целей держат специальный микроавтобус. «В любой день мы можем проехать с клиентом по нашему кварталу, показать парк и действующие объекты инфраструктуры, заехать в закрытые дворы, посмотреть строящиеся и построенные очереди, а также посетить несколько шоу-румов», – рассказывает Николай Гражданкин.

Мнение



Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»

– При сравнительно невысоких затратах экскурсии помогают наладить личный контакт с потенциальными потребителями, более широко и качественно представить информацию о реализуемых проектах, застройщике и локации строительства, концепции комплекса, транспортной доступности, социальной инфраструктуре, сроках строительства будущих очередей, конструктиве дома и технологии строительства, отделке и т. д.

Безусловно, не каждый участник тура приобретает квартиру в демонстрируемых проектах, публика бывает «разношерстная». Обычно организаторами выездных мероприятий выступают сами застройщики или компании, которые проводят строительные выставки (такие, как «Жилищный проект» или «Ярмарка недвижимости»).

Фото: Никита Крючков



В жилом доме на Каменноостровском, 57, обрушились несущие конструкции

Перепланировка в законе

Максим Еланский / Российские власти намерены ужесточить ответственность собственников жилой недвижимости за ее незаконную перепланировку. Эксперты полагают, что новые штрафные санкции несущественно увеличат долю согласованных переделок квартир. ➔

Жители дома 57 по Каменноостровскому проспекту несколько дней назад вернулись в свои квартиры. В конце июля текущего года их экстренно пришлось выселить в маневренный фонд из-за обрушения несущих конструкций здания. Как позже выяснилось, была произведена незаконная перепланировка квартиры, собственником которой является руководитель одной из архитектурно-проектных фирм.

Нестрашные штрафы

По оценке экспертов, в России поддается перепланировке каждая пятая квартира. Большинство изменений конструкций связано со сносом стены между комнатой и балконом, соединением жилого пространства и кухни. На первых этажах жилых домов очень часто квартиры переделывают в магазинчики, бары, салоны красоты. Очень часто, добавляя специалисты, перепланировки проводятся без согласования с государственными инстанциями.

В Петербурге принимает документы на согласование перепланировки квартиры Государственная жилищная инспекция. Принятие решения о согласовании или об отказе в перепланировке жилого помещения осуществляется Межведомственной комиссией (МВК) в течение 45 дней со дня представления заявителем необходимых документов.

По словам заместителя Главного государственного жилищного инспектора Петербурга Юрия Кузина, за первые

шесть месяцев в ведомство поступило 1286 обращений по вопросам переустройства и перепланировки жилых помещений. Почти половина из них – от жителей Центрального района. Также за первое полугодие поступило 1450 обращений от граждан с жалобами на перепланировку соседских квартир. За шесть месяцев года ГЖИ рассмотрела 48 административных дел по вопросам переустройства и перепланировки жилого помещения. В результате к административной ответственности было привлечено 37 физических лиц, сумма наложенных штрафов составила 90 тыс. рублей.

В настоящее время перепланировка жилых помещений без согласования с госорганами наказывается административным штрафом от 2000 до 2500 рублей

Отметим, что в настоящее время перепланировка жилых помещений без согласования наказывается административным штрафом от 2000 до 2500 рублей. При этом нет никаких штрафных санкций за самовольное переустройство и перепланировку нежилых помещений, расположенных в жилых зданиях.

Юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Вероника Перфильева говорит, что кроме штрафа, уполномоченный орган вправе обязать собственника квартиры (или

нанимателя по договору социального найма) привести перепланированную квартиру в прежнее состояние в разумный срок. В случае уклонения собственника от исполнения указания уполномоченный орган вправе в судебном порядке требовать продажи квартиры с публичных торгов.

Только при необходимости

Между тем, в 2018 году в России могут быть ужесточены санкции за незаконную перепланировку всех видов недвижимости. Минстрой РФ уже готовит

законодательные поправки. Предполагается, что наиболее строгие наказания будут предусмотрены за незаконные изменения жилых помещений, а также появится санкция за перепланировку нежилых помещений в многоквартирных домах. Кроме того, будет упрощен допуск жилищных инспекторов в квартиры, «подозреваемые» в перепланировке.

По мнению юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, увеличение размеров штрафов будет способствовать росту объемов недвижимости

с узаконенными планировками, но не существенно: «Общество наше пассивное. Граждане не пойдут докладывать о том, что квартира их была перепланирована. Как и в настоящее время, узаконивание уже сделанной перепланировки будет происходить по факту, при затруднениях с продажей квартиры», – считает эксперт.

Как отмечает Вероника Перфильева, при продаже перепланированной квартиры на практике возникают два варианта проблем: отказ банка в ипотечном кредитовании приобретения перепланированной квартиры и сложности с регистрацией перехода права собственности на квартиру в ЕГРН.

«По нашему опыту, – рассказывает исполнительный директор архитектурной студии «Кассиопея» Наталья Онокова, – если люди делают квартиру «для себя», то они, в принципе, задумываются о согласовании перепланировки только в том случае, если она требует проемов в капитальных стенах или каких-то других серьезных изменений. Если речь идет о сносе или переносе некапитальных стен, достройке новых перегородок, никто проект перепланировки согласовывать не торопится». Ключевая позиция собственников квартир, отмечает эксперт, выглядит так: «Если соберемся ее продавать и покупатель будет требовать согласования перепланировки – согласуем все по суду».

Тем не менее, по оценке специалистов, в большинстве случаев уже сделанную перепланировку удастся узаконить без особых проблем, если она была проведена по всем правилам и с соблюдением санитарных норм. Если произведенные изменения затрагивают интересы других жильцов или создают угрозу обрушения здания, то получить «добро» от госструктур невозможно. Суды, как правило, при такой ситуации не встают на сторону владельцев переделанных квартир.

Посредники со связями

Отметим, что в настоящее время активно развивается рынок посредников-согласователей. Организации предлагают свои услуги по согласованию перепланировки помещений. Почти каждая такая фирма на своем сайте подчеркивает, что у нее есть связи во всех необходимых согласовательных инстанциях и даже в суде. Во многих таких организациях работают специалисты, имеющие навыки проектирования, в случае необходимости они могут внести какие-либо корректировки в проектную документацию, не прибегая к цепочке посредников, и сохранить время и деньги клиента.

По словам Натальи Оноковой, на этом рынке, как правило, работают бывшие сотрудники различных государственных ведомств, которые участвуют в согласовании. Тарифы зависят от района города, сложности конструктивных решений. Разница в стоимости между разными агентствами составляет приблизительно 10 %.

Как отмечают специалисты, в Петербурге серьезная наценка на услуги согласователей идет на перепланировку квартир в домах исторического центра, так как многие из них являются объектами культурного наследия и требуют дополнительного согласования с КГИОП.

КСТАТИ

➔ Требуют предварительно согласования:

Все виды работ, которые так или иначе затрагивают несущие конструкции и общедомовые инженерные коммуникации

➔ Не требуют согласования:

Косметический ремонт помещений
Разборка встроенной мебели
Замена инженерного, отопительного, газового оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству (пример: батарея отопления, которая крепится на то же место)
Установка наружных технических средств (антенн, защитных сеток, кондиционеров и т. д.) на фасадах многоквартирных домов, кроме ОКН

➔ Необходимо уведомление:

Перестановка сантехнических приборов
Заделка дверных проемов в ненесущих перегородках
Ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних габаритов
Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия
Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок или устройство проемов в них
Остекление лоджий и балконов

➔ Запрещена перепланировка:

Не допускаются любые работы, которые ухудшают эксплуатационные характеристики дома и квартиры, в том числе нарушающие прочность и устойчивость несущих конструкций.
Нельзя устанавливать отключающие или регулирующие устройства на общеквартирных инженерных сетях.
Не допускается перенос на лоджии, балконы и веранды радиаторов отопления, подключенных к общей системе.
Нельзя объединять кухню и комнаты в гостиную (в жилое помещение), если на кухне установлена газовая плита.
Нельзя делать перепланировку в доме, который признан аварийным.

НОВОСТИ

➔ «Группа ЛСР» начала возведение элитного жилого комплекса Neva Haus на Петровском острове.

Neva Haus представляет собой восемь домов, высотой 7-9 этажей, всего в комплексе будет 896 квартир площадью от 47 до 300 кв. м. На каждом этаже будет размещено не более пяти квартир. Квартирогарфия и вероятная вилка цен квадратного метра девелопером пока не раскрываются, сообщает портал asninfo.ru. Проект жилого комплекса разработан архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», уже работавшей с «ЛСР» над элитными проектами на Крестовском острове. ЖК Neva Haus – часть комплексного проекта «Группы ЛСР», который включает в себя также строительство ЖК бизнес-класса Neva Residence и апартаменты Neva Art на Ремесленной улице. Их строительство будет осуществляться в несколько очередей.

Период реализации проектов – 2017-2022 годы. Последние два объекта девелопер планирует вывести на рынок в 2018 году.

➔ Эксперты ЦИАН составили рейтинг самых дорогих арендных квартир в Петербурге.

Как сообщает портал asninfo.ru, лидером рейтинга стал двухуровневый пентхаус на Адмиралтейской набережной – с террасой, современной отделкой, а также бильярдным столом на втором этаже. Цена аренды здесь – 762 тыс. рублей в месяц. На втором и третьем месте лоты с арендной ставкой 700 тыс. рублей в месяц, правда, цена одного метра в квартире, получившей «серебро», существенно выше. Это квартира в жилом комплексе «Дом у моря» на набережной Мартынова, площадью 190 кв. м, с панорамными окнами, выходящими на воду и парк. Третье место ЦИАН присудил квартире на Итальянской улице, площадью 450 «квадратов», с просторной террасой. Эксперты отмечают, что территориально большинство дорогих арендных лотов относится к Петроградскому району – 6 из 10. Еще три объекта расположены в Центральном районе. И один – в Адмиралтейском. Площадь наиболее дорогостоящих арендных квартир Северной столицы варьируется от 135 до 450 кв. м. В среднем – 250 «квадратов».

➔ ГК «Пионер» определилась с генподрядчиком по строительству апарт-отеля YE'S на Социалистической улице в Петербурге – им стала СК «Евромонолит».

Генподрядчик выполнит на объекте все строительные-монтажные работы. К 2020 году на участке в 1,7 га компанией будет возведен комфортабельный комплекс общей площадью 73,3 тыс. кв. м, включающий более тысячи апартаментов разных категорий: от студий площадью 19-24 кв. м до сьютов в 120 кв. м с двумя спальнями и террасой. Как напоминает портал asninfo.ru, архитектурный облик апарт-отеля разработан архитектурным бюро «Земцов, Кондияин и Партнеры» в сотрудничестве с японским бюро Nikken Sekkei. К настоящему моменту на месте строительства нового апарт-отеля YE'S ведутся работы по погружению шпунтового ограждения. С участка застройки уже вынесены инженерные сети, проложены новые кабельные коммуникации, ведется подключение к городским сетям.

Фото: Никита Крючков



Жизнь со звездой

Максим Еланский / Покупатели элитных квартир предпочитают покупать не только метры, но и соседство, в том числе со знаменитостями. Они предполагают, что это существенно повышает престижность жилья. ➔

По словам управляющего директора департамента инвестиций в недвижимость Becar Asset Management Group Катерины Соболевой, иногда факт проживания звезды является одним из аргументов в пользу покупки жилья именно в данной определенной локации или в конкретном жилом объекте. Наличие звездного соседа влияет на решение клиентов в случае каких-либо сомнений или при выборе среди нескольких вариантов.

Однако, по мнению директора департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg Екатерины Немченко, вопрос соседства со знаменитостями или статусными людьми неоднозначный и многогранный. Перспектива подобного соседства может сыграть как положительную, так и отрицательную роль в процессе продаж. «Один из приемов продвижения новых проектов – прямая речь от селебрити, который выбрал именно

петербуржцам известно, что известный актер театра и кино Михаил Боярский проживает в доме на набережной реки Мойки, где также находится квартира семьи Собчак. Алиса Фрейндлих живет на улице Рубинштейна, Олег Басилашвили – на Бородинской. Согласно таблоидам, в конце прошлого года в центре Петербурга купила 3-комнатную элитную квартиру звезда телепроекта «Дом-2» Ольга Бузова, за 16 млн рублей, а несколько недель назад квартиру в центре Северной столицы купила и ее подруга по программе Алёна Водонаева.

В конце 2015 года глава «Газпрома» Алексей Миллер купил целый этаж и мансарду в элитном новом доме в Зоологическом переулке, с видом на набережную Невы. Сейчас квартиры в здании покупают и другие топ-менеджеры компании. Крестовский остров «оккупирован» рядом известных спортсменов.

сти, конечно, не происходит. К тому же, те клиенты, которые выбирают новое элитное жилье на Крестовском острове или в центре города, в любом случае готовы рассматривать дорогостоящие объекты.

В режиме инкогнито

В отличие от многих представителей шоу-бизнеса, влиятельные чиновники и бизнесмены стараются не афишировать покупку элитной недвижимости и совершают ее инкогнито. По словам Екатерины Немченко, эта категория клиентов выбор делает через ближайших помощников, а объект оформляется на юридическое лицо или родственников. «Продавцы в этом случае могут и не узнать, в чьих интересах совершена сделка. Состав соседей и социальная однородность – очень важные моменты, но не повод проживать рядом по профессиональному признаку. Коллеги по работе обычно предпочитают строить свою личную жизнь отдельно друг от друга, ограничиваясь общением в рабочее время. С другой стороны, рекомендации уважаемого человека всегда играют положительную роль в процессе выбора объекта и принятия решения о покупке», – отмечает она.

Эксперт также добавляет, что рекомендации часто играют определяющую роль. При этом брокеры, ведущие сделки с элитной недвижимостью, сохраняют конфиденциальность сделок и условий приобретения.

КСТАТИ

Москва и Петербург стали аутсайдерами мирового рейтинга роста цен на элитное жилье. Такие данные приводит Prime Global Cities. В Москве снижение индекса за год (с июня 2016-го по июнь 2017 года) составило 11,8%, в Петербурге – 7,9%. Два крупнейших города России заняли две последние строчки ранкинга, разместившись, соответственно, на 41-м и 40-м местах. По мнению экспертов, ценам на элитную недвижимость в Москве и Петербурге не дает расти масштабный выход новых предложений на рынок в условиях экономически непростого времени. Мировым лидером по темпам роста цен на элитное жилье к июню 2017 года стал китайский Гуанчжоу с годовым приростом в размере 35,6%.

Представители власти и бизнес-структур стараются не афишировать покупку элитной недвижимости и совершают ее инкогнито

этот проект и приглашает к себе в соседи. И личность селебрити, его положение в обществе, шкала ценностей станут определяющими в вопросе отношения целевой аудитории к проекту. Но, вполне возможно, для кого-то это станет серьезным поводом отказаться от проекта. Позволю себе небольшой пример – в детстве я с родителями жила в Москве, и нашим соседом был всеобщий кумир, хоккеист Вячеслав Харламов. Само собой разумеется, что жить с ним под одной крышей было почетно, но регулярно собирающиеся у него шумные компании не давали спать всем соседям», – вспоминает она.

И в центре, и в пригороде

Эксперты отмечают, что в Петербурге нет определенной единой локации, где предпочитают жить известные люди. Тем не менее, в большинстве своем для проживания они выбирают Центральный и Петроградский районы, особенно Крестовский остров. Также популярны у VIP-персон Приморский, Московский районы и Васильевский остров. Многим

Впрочем, хватает и знаменитостей, предпочитающих шумному центру Петербурга тихие малоэтажные районы. «В качестве примера можно привести такую локацию, как Коломяги – исторический район на севере Петербурга, где сейчас находятся таунхаусы. Здесь живет Александр Розенбаум, раньше жил футболист Андрей Аршавин. Сотрудники агентств недвижимости не раз использовали эту информацию как аргумент в пользу объектов в данной локации – в 90% случаев это действовало на покупателя. Еще один пример – жилой комплекс «На берегу» в Сестрорецке, один из таунхаусов которого принадлежит Дмитрию Нагиеву. Этот факт, действительно, имеет значительный резонанс при продажах объекта. Правда, живет в этом доме не сам Нагиев, а его сын», – рассказывает Катерина Соболева.

Эксперт также добавляет, что ценник на квартиры в домах, где живут знаменитости, вряд ли зависит именно от их проживания. Сегодня звезда находится здесь, а завтра уже выбирает другую локацию. Повышения стоимости за квадратный метр, исходя из факта проживания знаменито-

ОНФ предлагает скорректировать закон о тишине

Виктор Краснов / Эксперты ОНФ выявили систематическое нарушение закона о тишине в ночное время в акватории рек и каналов в историческом центре Петербурга. ➔

В Центр мониторинга благоустройства городской среды ОНФ в Петербурге обратились жители домов по набережной Фонтанки. Активистам движения они пожаловались на сильный шум от прогулочных судов, ходящих по реке в ночное время с экскурсиями и развлекательными программами. Эксперты провели выездную проверку и выявили ряд существенных нарушений городского Закона «Об административных нарушениях» в части нарушения тишины и покоя граждан в ночное время на территории города.

Программа для полуночников

По словам Екатерины Семёновой, проживающей в доме 19 по набережной реки Фонтанки, почти каждый день в летнее время на набережной Фонтанки начинается своеобразная программа для полуночников, слушателями которой становятся все местные жители. Так, в 23.00 стартуют экскурсионные речные программы, чуть позже проходят суда, на которых празднуют свадьбы и дни рождений, с использованием громковорителей и мощной музыкальной аппаратуры. Заканчивается все приблизительно в три-четыре утра. Из-за сильного шума многие жители прилегающих к Фонтанке домов не могут уснуть.

«Буквально несколько дней назад один из свадебных теплоходов в два часа ночи остановился под моими окнами. Мне пришлось выслушивать все поздравления молодым, затем были музыка и танцы, а напоследок и фейерверк. Я, конечно, понимаю, что у людей свадьба, но мы-то от этого не должны страдать. Почему бы такому судну не выйти в акваторию Невы и там проводить праздник?», — возмущается Екатерина Семёнова.

В разговоре с экспертами ОНФ женщина также отметила, что уже неоднократно обращалась в различные инстанции, с просьбой посодействовать в решении проблемы. Однако ситуация никаким образом не исправилась. «Обычная полиция не может оштрафовать судно-нарушитель закона о тишине, если он стоит не у причала. Оштрафовать нарушителей могут сотрудники администрации, предварительно составив протокол об административном нарушении, но чиновники работают только до шести вечера и не



готовы к нам прийти в ночное время. Получается замкнутый круг, никто не может и не хочет нам помогать. Необходимо как-то решать эту проблему. Ведь от ночного шума страдаем не только мы, но и жители всех домов, находящихся рядом с реками и каналами в городе», — полагает она.

Председатель ТСЖ «Итальянская, 16» Фёдор Шишков, также пришедший на встречу с активистами ОНФ, поддержал жалобу своей соседки. «Я здесь живу с рождения, а именно с 1991 года.

Исполнение городского закона о тишине затрудняет правовая коллизия, так как акватория рек – федеральная собственность

Проблема с шумом всегда была, но сейчас стала более острой. С одной стороны, мы понимаем, что живем в центре и вынуждены терпеть некоторые неудобства, связанные с туристами, с другой стороны, необходимо найти какой-то компромисс в данной ситуации», — считает он.

Фёдор Шишков также отметил, что в их квартале есть и другие серьезные источники шума – это ночной клуб и круглосуточные магазины. Кроме того, в последнее время шум усилился и из-за увеличивше-

гося количества автомобилей. Их стало больше, так как противоположная сторона Фонтанки попала в зону платной парковки, а их сторона осталась бесплатной.

Решить коллизию

Эксперты ОНФ проверили уровень шума на набережной Фонтанки у дома 19 и в квартире Екатерины Семёновой. В первом случае уровень шума доходил до 90 дБ, во втором до 70-80 дБ. И в том,

Координатор Центра ОНФ по мониторингу благоустройства городской среды в Петербурге Павел Созинов по итогам инспекционной проверки отметил, что ситуацию с шумом от прогулочных судов в городской черте усложняет правовая коллизия. «Вода в акватории – это федеральная собственность, регулируемая федеральными законами, и теплоход на воде находится также в пределах действия федеральных законов о водном транспорте, а закон о тишине – городской, в части шума на воде он не действует. Соответственно, люди даже не знают, куда обращаться и кто им может помочь. Поэтому закон о тишине требует дополнительной регламентации, необходимой для его эффективного исполнения. И сегодня, пока поток туристических судов стихает после сезона белых ночей, самое время обсудить меры по улучшению качества жизни граждан. Поскольку создание комфортной городской среды с учетом мнения граждан – одна из приоритетных задач, поставленных Президентом», — отмечает эксперт.

По словам Павла Созинова, ОНФ намерен выйти к властям города с предложениями корректировки закона о тишине. Также в ближайшее время представители общественности вместе с предпринимателями – владельцами речного транспорта – и профильными комитетами обсудят возможность решения проблемы ночного шума с помощью использования аудиогидов. Предварительный мониторинг экспертов ОНФ уже показал, что такая мера повлечет за собой лишь незначительные финансовые затраты для бизнесменов, но, помимо ликвидации проблем со звукоусилителями на судах, также позволит проводить экскурсии сразу на нескольких языках.

справка

В соответствии с п. 1 ст. 8 Закона Санкт-Петербурга «Об административных нарушениях» использование звуковоспроизводящих устройств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 500 рублей до 5 тыс. рублей; на должностных лиц – от 25 тыс. до 50 тыс. рублей; на юридических лиц – от 50 тыс. до 200 тыс. рублей.



Суда по Фонтанке ходят всю ночь



Уровень шума превышает допустимые нормы

НОВОСТИ

➡ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа отменил постановление апелляционной инстанции** о предоставлении шведской компании Steelmar Scandinavia данных о расположении охраняемых объектов в Баболовском парке. Тем самым была удовлетворена кассация КГИОП на решение второй инстанции суда. Сама данная тяжба – одно из судебных «ответвлений» спора девелопера за землю и работу на ней. Напомним, шведская компания Steelmar Scandinavia владеет 22,7 га земли на территории парка и планировала построить там 71 коттедж. Однако Министерство культуры РФ придало парку статус охранной зоны, что повлекло запрет на любое строительство на его территории. В 2014 году парк, за исключением спорного участка, принадлежащего Steelmar Scandinavia, был передан Государственному музею-заповеднику «Царское село». Ранее суды четырех инстанций отказали компании в требовании отменить приказ министерства.

➡ **Петербургский городской суд оставил без удовлетворения апелляционную жалобу** собственника дома 41, лит. Ж, на 12-й линии В. О., известного также как особняк Э. Э. Бремме. В 2015 деревянное здание было признано объектом культурного наследия. В начале текущего года КГИОП во время выездной инспекции выявил ненадлежащее состояние памятника. В июне суд Василеостровского района поддержал иск ведомства Смольного о наложении штрафа на собственника здания, в 1,5 млн рублей. С суммой штрафа ответчик не согласился и подал апелляционную жалобу.

➡ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о собственном банкротстве** от ООО «Такси-Бетон». Дата его рассмотрения пока не определена. Это второй иск компании за 1,5 месяца. Первый не был принят из-за отсутствия уведомления о банкротстве в федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц. Напомним, компания «Такси-Бетон» ранее была одним из ведущих производителей бетона в СЗФО. Имела три завода в Парголово, Автово и Янино. По предварительным данным, компания уходит с рынка из-за огромных долгов и снижения емкости рынка.

➡ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве** ООО «Спорт Инвест». Истец – владелец компании, известный петербургский бизнесмен Роман Курбатов. ООО «Спорт Инвест» связано с объектами недвижимости предпринимателя на Крестовском острове: спортивным элитным клубом Sport Palace, детским теннисным центром. Два года назад прокуратура требовала через суд снести их, считая само-строим в рекреационной зоне Приморского парка Победы. Строительство сооружений в нем ограничено рядом правил. Имущественные претензии к собственнику недвижимости были и у КИО. Месяц назад Татьяна Курбатова, бывшая жена бизнесмена, требовала через арбитраж запретить любую реорганизацию компании «Спорт Инвест», так как она затрагивает ее финансовые интересы. Суд тогда поддержал экс-супругу предпринимателя.

«Дому у озера» грозят банкротством

Максим Еланский / Компания «Стройтрест № 7», возводящая более 12 лет ЖК «Дом у озера» в Колпинском районе Петербурга, получила иск о банкротстве. Дольщики предполагают, что уйти с рынка решила сама компания. ➡

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Стройтрест № 7». Истцом является физическое лицо – Альмира Хамаева. Дата рассмотрения заявления о несостоятельности пока не назначена.

Напомним, с 2004 года «Стройтрест № 7» в поселке Металлострой в Колпинском районе строит ЖК «Дом у озера». Сдача жилого объекта на 220 квартир должна была состояться еще в 2007-м, но работы на площадке до 2011 года не велись вообще.

Последние несколько лет «Дом у озера» по поручению вице-губернатора Петербурга Игоря Албина находился на особом контроле у Комитета по строительству. В прошлом году Смольный даже планировал выкупить ряд квартир у застройщика для очередников. В настоящее время дом достроен, но остаются проблемы с подключением инженерных сетей.

Как сообщил «Строительному Еженедельнику» заместитель председателя Комитета по строительству Евгений Барановский, поданный иск о банкротстве «Стройтреста № 7» не сигнализирует о том, что дом не будет достроен. «На данный момент объект находится в завершающей стадии. Уже построены все сети. На прошлой неделе было проведено коллегиальное освидетельствование. Я думаю, что в III квартале этого года дом будет введен в эксплуатацию», – делает выводы чиновник.

Между тем, в настоящее время телефон «Стройтреста № 7» не отвечает. На сайте строительной компании в прямом смысле нарисована большая «фига». Под картинкой текст о том, что «сайт закрыт за невыплату зарплат сотрудникам компании – около 1 млн рублей. А также долги за обслуживание и размещение сайта».

Отметим, что в 2015 году «Стройтрест № 7» отбил от банкротного иска компании «Гатчинсельмаш», в прошлом году – от иска завода трансформаторных подстанций «СЭТ». Компании требовали



«Дом у озера» длительное время не может сдаться из-за проблем с подключением инженерных сетей

выплаты средств за поставленные ранее материалы. Причины подачи нового банкротного иска на сайте «Электронное правосудие» не раскрываются. Не исключено, что застройщика пытается банкротить один из дольщиков. Правда, на неофициальной страничке ЖК «Дом у озера» в социальных сетях сами дольщики за своего собрата по несчастью истца не признают. Тем более, что в Интернете на запрос об Альмире Хамаевой в Петербурге выводится информация о юристе, занимающемся ликвидацией предприятий.

Ряд дольщиков полагает, что ООО «Стройтрест № 7» этим банкротным иском само решило уйти с рынка. «Эти мошенники, «Стройтрест № 7», инициируют собственное банкротство, выводя оставшиеся у них активы. ...Конечно, инициируют, ведь знают, что по окончании стройки все побегут в суды с исками, а значит, близок тот момент, когда вся эта эпо-

пея закончится», – пишут в комментариях к сообщению о банкротном иске.

В настоящее время многие дольщики, которые уже побывали в своих квартирах, жалуются на проблемы с сантехникой, электричеством, на некачественно отштукатуренные стены, но готовы примириться с этим, лишь бы получить ключи, которых ждут уже десять лет.

КСТАТИ

Несколько дней назад было получено разрешение на ввод в эксплуатацию 26-этажного жилого дома 14, лит. А, по улице Ушинского от застройщика СК «Дальпитерстрой». Строительство началось в 2013 году, сдача дома была запланирована на сентябрь 2016 года, однако в обозначенный срок объект введен не был. Тогда же дом взяла на контроль администрация Петербурга и включила в список проблемных.

тендеры

➡ **Федеральная антимонопольная служба вновь приостановила ход выбора подрядчика** на строительство волейбольного комплекса в Сосновом Бору. На этот раз причиной стала жалоба петербургского ООО «Строительный альянс». Заявитель обнаружил в документации необъективное описание ряда материалов, в том числе асфальтобетонной смеси и кабеля. Также автора жалобы не устроил порядок ранжирования материалов и их свойств в описании. На момент подачи протестного заявления победителем аукциона уже был признан его единственный участник, АО «Концерн Титан-2» с ценой, равной стартовой – 801,5 млн рублей. Контракт заключался сроком на 24 месяца. Заказчик – ГКУ «Управление строительства Ленинградской области». Напомним, первый аукцион,

с ценой в 800,2 млн рублей, был объявлен в сентябре 2016 года, но итоги его были отменены из-за жалоб других претендентов в антимонопольную службу.

➡ **ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» ищет подрядчика** на капремонт и реставрацию комплекса зданий бывших Интендантских складов на улице Глинки, 2. В задачи исполнителя заказа входит устройство перемычек в капитальных стенах, лестниц, перекрытий, полов, ремонт существующих неисторических лестниц, ремонт и усиление стропильных конструкций с заменой кровли, устройство крылец и переходных лестниц, новых фундаментов и плиты, новых стен и перегородок, инженерных сетей, установка окон и дверей, реставрация интерьер-

ров и многое другое. Максимальная цена контракта составляет 262,3 млн рублей. Заявок ждут до 24 августа, победитель станет известен на следующий день. Договор заключается до 30 ноября текущего года.

➡ **Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга выбрал подрядчика** строительства переключений прямых выпусков канализации Петроградского района на коллектор в районе реки Карповки. Им стало ООО «Навигатор-СБС». Компания выполнит работы за 312 млн рублей. В обязанности исполнителя входит переключение уличных сетей,ждеприемников и прямых выпусков неочищенных стоков в районе Карповки на проектируемый коллектор. Запланировано благоустройство: восстановление проезжей части на

площади 8696 кв. м, тротуара в асфальте – 359 кв. м, газона – 947 кв. м. Договор заключается до 15 декабря 2019 года.

➡ **МКУ «Управление капитального строительства городского округа «Город Калининград» подвело итоги конкурса** по выбору подрядчика строительства подземного пешеходного тоннеля в рамках реконструкции моста «Высокий» через реку Преголя по улице Октябрьской. Работы выполнит компания из Петербурга – «АБЗ-Дорстрой», за 75,5 млн рублей. Контракт с победителем заключается до 20 декабря 2017 года. Конструктив – монолитная армированная железобетонная конструкция. Запланированы канализационно-насосная станция, дождевая канализация, освещение, художественная подсветка.

«Воронцов» пойдет под снос

Максим Еланский / Проблемный недострой ЖК «Воронцов» в Мурино могут снести, если признают небезопасным, и построить заново на деньги нового инвестора. ➔

Власти Ленинградской области продолжают точно решать проблемы обманутых дольщиков. В настоящее время они прорабатывают план достройки ЖК «Воронцов» в Мурино за счет средств новых инвесторов. Но, скорее всего, существующий недострой сначала придется снести.

Имитация стройки

По словам директора АНО «Дирекция по комплексному развитию Ленинградской области» Даниила Федичева, из-за серьезных ошибок в строительстве дальнейшая эксплуатация объекта небезопасна. «Вероятность того, что недострой снесут, высока. Ведь первый корпус изначально был спроектирован с грубыми нарушениями. Государственную экспертизу проект точно бы не прошел. Сами сваи забиты хаотично, с несоблюдением действующих норм. Во втором корпусе затоплен подвал. Сейчас завершается дообследование объекта, и в ближайшие дни будет принято решение о сносе или сохранении объекта», – отметил он.

Даниил Федичев предположил, что, скорее всего, застройщик изначально не намеревался строить жилой комплекс. Была только имитация стройки, созданная для выкачивания денег дольщиков.

По мнению чиновников Ленобласти, земельная площадка без недостроенных аварийных домов ускорит привлечение к проекту нового инвестора. Не исключено, что ему разрешат построить более высокие здания, чем изначально планировалось в «Воронцове». В них будут жить как уже имеющиеся дольщики, так и покупатели новых квартир. Возможны два механизма строительства объекта. В первом варианте – дольщикам необходимо будет организовать ЖСК и выбрать Дирекцию комплексного развития территорий Ленинградской области доверительным управлением, который и будет контролировать стройку. Деньги на проведение строительных работ будут выделены инвестором (вероятнее всего, банком) по линии Ленинградского областного агент-



Решение о возможном сносе объекта будет принято в ближайшие дни

ства жилищного ипотечного кредитования (ЛеноблАИЖК). Второй вариант строительства комплекса предполагает прямой приход на площадку нового застройщика.

Генеральный директор ЛеноблАИЖК Евгений Рафалёнок считает, что экономика проекта ЖК «Воронцов» выглядит лучше, чем у ряда других проблемных объектов Ленобласти, в том числе у ЖК «Силы Природы». «Это пока без конкретных цифр. Только наши предварительные расчеты, в том числе с учетом возможного сноса объекта», – сообщил он.

Напомним, несколько дней назад стало известно, что достройку ЖК «Силы Природы» профинансирует банк «Россия». Оператором строительства и заемщиком кредитных средств стало ЛеноблАИЖК. Генподрядчик строительства будет выбран на конкурсной основе до конца августа текущего года.

Банкротство поможет

Между тем, пока власти Ленобласти решают, сносить или не сносить ЖК «Воронцов», его застройщик, ООО «Спец-

КапСтрой СПб», банкротится. Конкурсное производство в компании было открыто в июле этого года.

По словам Даниила Федичева (он является конкурсным управляющим в деле по банкротству «СпецКапСтрой СПб»), окончательное судебное признание финансовой несостоятельности организации ускорит решение проблем обманутых дольщиков. «Банкротство – законная процедура. Она предполагает в судебном порядке формирование реестра передачи жилых помещений дольщикам. Тем самым исключается риск двойных продаж и других недобросовестных действий застройщика», – отмечает он.

В настоящее время, чтобы попасть в реестр передачи жилых помещений дольщикам, граждане, купившие квартиры в ЖК «Воронцов», должны направлять в суд индивидуальные заявления для приобщения их к делу. В случае создания дольщиками ЖСК с доверительным управлением в виде Дирекции по комплексному развитию Ленинградской области решение всех юридических вопросов возмет на себя именно эта структура.

Отметим, что власти Ленобласти в ближайшее время ожидают и банкротства структур застройщика ЖК «Силы Природы». В конце августа арбитраж должен будет рассмотреть иск о несостоятельности ЖСК «Муринское-1», строившего 1-й и 2-й корпуса комплекса, а в октябре – иск о банкротстве ООО «Романтика», которое возводило 3-й и 4-й корпуса.

По единой схеме

Чиновники Ленобласти подчеркивают, что в случае успешности механизма решения проблем дольщиков по схеме ЖК «Воронцов» – с задействованием Дирекции по комплексному развитию Ленинградской области и ЛеноблАИЖК – ее будут использовать и на других долгостроях.

Как напоминает заместитель председателя Комитета госстройнадзора и госэкспертизы Ленобласти Дмитрий Лобановский, в настоящее время проблемными в регионе определены 11 объектов, еще 24 – в зоне риска. По федеральному реестру пострадавшими дольщиками считаются 343 человека, по областному – 926. Соответственно, общее количество обманутых дольщиков в Ленобласти по двум реестрам не превышает 1300 человек.

«Сейчас в Ленобласти ведется строительство 604 многоквартирных домов, заключена 81 тыс. договоров долевого участия на 200 млрд рублей. При таких объемах строительства, конечно же, не может не возникать проблемных объектов, но их масштабы не велики», – подчеркивает Дмитрий Лобановский.

справка

ЖК «Воронцов» начал строиться в 2013 году. Комплекс должен был состоять из двух 11-этажных зданий на 754 квартиры. Застройщик проекта – компания «СпецКапСтрой СПб» – в настоящее время проходит конкурсное производство. На руководство компании заведено уголовное дело по признакам мошенничества.

Номинанты PROESTATE Awards

Завершился прием заявок на участие в премии PROESTATE AWARDS 2017 «Недвижимость полного цикла», итоги которой будут подведены в сентябре на XI Международном инвестиционном форуме PROESTATE 2017.

На премию заявлены более 130 проектов из 20 городов России. Компания Glorax Development представила в номинации LIFESTYLE «Жилая недвижимость: бизнес / элит» проект «Жилой комплекс «Первый квартал». «Первый квартал» – это начало переосмысления исторического центра Санкт-Петербурга и придание его кварталам импульса к новой жизни. В номинации LIFESTYLE «Жилая недвижимость: бизнес / элит» заявлен

проект жилого комплекса «Котельнические высоты» от компании «БИГ Девелопмент». Архитектурная концепция «Котельнических высоток» выдержана в духе «сталинского ампира», что является одной из ярких и отличительных особенностей проекта. В номинации NEWSTYLE «Лучшие инженерные решения» ГК «Спектрум» представила проект ONE TRINITY PLACE – элитный жилой комплекс общей площадью 31 тыс. кв. м в Петроградском районе Петербурга. Другой проект, в номинации «Лучшие инженерные решения», представлен компанией «АРМО-Групп». В рамках проекта «ВТБ-Арена – Центральный стадион «Динамо» компания «АРМО-Групп»

занимается проектированием и строительством полного комплекса инженерных систем (механика, электрика, слаботочные системы) и интеграцией всех инженерных систем в единую систему управления. Компания Stone Hedge представила на премию сразу 5 объектов. В номинации RENEWAL «Лучший проект редевелопмента офисной недвижимости» заявлены: бизнес-центр Manhattan – дизайнерский офисный центр, расположенный на территории апарт-комплекса TriBeCa; новый проект NEO GEO – бизнес-центр, который по праву можно назвать прорывом в мире офисного строительства; а также проект Seven ONE – это современный бизнес-центр

класса B+ в европейском стиле. Два других объекта представлены в номинации LIFESTYLE «Апартаменты»: TriBeCa apartments – жилой квартал в центре Москвы; и ART RESIDENCE – принципиально новый дизайнерский комплекс особняков премиум-класса. Компания ООО «Мидгард» также представила свой проект – комплекс Midgard Club – в номинации LIFESTYLE «Апартаменты». Апартаменты и отель расположены в исторической части г. Зеленоградска Калининградской области. Также в списке номинантов проекты таких компаний, как GORN Development, «Строительный трест», FORTGROUP, Coalco, MR Group, «Меркурий Девелопмент», «Партнер-Инвест», «Сити-XXI век», «Баркли» и многих других.



Бизнес-центр Manhattan



Бизнес-центр NEO GEO

➔ В России число зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве снизилось на 6%, передает портал asninfo.ru со ссылкой на Росреестр РФ. С января по июль 2017 года зарегистрировано 361,9 тыс. ДДУ, за аналогичный период 2016 года – 386,7 тыс. По сравнению с тем же периодом 2015 года число ДДУ в этом году упало примерно на 4% (тогда было зарегистрировано около 378 тыс. ДДУ).

В июле 2017 года в России зарегистрировано 54,2 тыс. ДДУ. Это на 0,7% меньше, чем в июне этого года (54,6 тыс.), но на 5% больше, чем в мае текущего года, когда было зарегистрировано 51,6 тыс. ДДУ.

➔ 43% россиян лояльны одному кредитору, передает портал asninfo.ru со ссылкой на Национальное бюро кредитных историй (НБКИ). Бюро опубликовало данные анализа более 4 тыс. кредиторов, передающих НКБИ сведения о предоставляемых кредитах. По этим данным, лишь 43% россиян лояльны одному кредитору, при этом самая высокая доля лояльных заемщиков – у микрофинансовых организаций (МФО) – 55,4%, самая низкая – у кредитно-потребительских кооперативов (КПК) – 22,1%. Приверженность банковских заемщиков одному кредитору оценивается на уровне 42,2%. Также отмечается, что чем крупнее кредитор, тем выше лояльность к нему со стороны заемщика.

➔ Услуги Сбербанка доступны в многофункциональных центрах Ленинградской области, пишет портал asninfo.ru. Соглашение о взаимодействии и оказании услуг финансовой организации подписано между многофункциональным центром предоставления госуслуг Ленинградской области и Сбербанком по Ленинградской области, сообщает пресс-центр Северо-Западного банка Сбербанка. В рамках соглашения в окнах и бизнес-офисах «МФЦ для бизнеса» Ленинградской области начнется предоставление консультационных услуг Сбербанка. Кроме того, документ регламентирует основные шаги, направленные на информационную поддержку и развитие малого и среднего предпринимательства в регионе. Теперь предприниматели, обращаясь в МФЦ, могут подать заявку на открытие расчетного счета, кредитование, установку платежных терминалов и другие услуги Сбербанка. Напомним, сегодня в областном «МФЦ для бизнеса» предпринимателям оказывается около 150 услуг в трех бизнес-офисах (работающих в Гатчинском, Всеволожском и Тихвинском районах), а также в 30-ти окнах «Мой бизнес», открытых во всех отделениях центров «Мои Документы».

➔ Спрос на жилищную ипотеку в Ленобласти вырос на 23%, сообщает портал asninfo.ru. По данным пресс-службы управления Росреестра по Ленобласти, в регионе за истекшее полугодие зарегистрировано 27,8 тыс. ипотечных сделок, 70% из них (19,5 тыс.) составляет ипотека жилья. За соответствующий период прошлого года общее число ипотечных сделок составило 25,8 тыс., в том числе 15,8 тыс. сделок по жилищной ипотеке. Таким образом, общее число ипотечных сделок выросло на 7%, а по жилищной ипотеке – на 23,1%.

Незастрахованные риски

Вероника Маслова / Рынок страхования строительно-монтажных рисков продолжает стагнировать. Его поддерживают только крупные стройки с государственным участием. По итогам года рост не превысит 8%, прогнозируют эксперты. ➔

Ситуация на рынке страхования строительно-монтажных рисков существенно не меняется уже несколько лет: с тех пор, как летом 2014 года Минстрой РФ исключил расходы на страхование СМР из всех строительных смет (до этого момента они компенсировались государственным заказчиком), сборы в этом виде страхования не растут.

Отдельно выделить сегмент СМР из общего объема страхования юрлиц затруднительно – официальной отчетности в этом виде Центробанк не ведет. По итогам 2016 года, по самым приблизительным экспертным оценкам, сборы в этом сегменте рынка по Санкт-Петербургу могли составить порядка 650 млн рублей. Успешные игроки собирают по СМР 10-20% (иногда до 30%) всех премий по имуществу в год. Эксперты «АльфаСтрахования» оценивали совокупный рынок страхования энергетического строительства (без учета нефтегазового сектора), строительства транспортной, социальной инфраструктуры и жилищного строительства Петербурга в 250-300 млн рублей. Около 90% сборов сосредоточено в первых десяти компаниях. При этом первые пять собирают 75-80% рынка (данные базируются на публикациях рейтингового агентства «Эксперт РА»). В целом же в сегменте имущества юрлиц динамика в I квартале 2017 года оказалась отрицательной – минус 19%.

Спасают программные стройки

От падения рынок спасают только реализующиеся в настоящий момент крупные инфраструктурные проекты, а также объекты в нефтегазовой и энергетической отраслях, отмечает Галина Владелищикова, заместитель директора филиала компании «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге. Разовые программные стройки в промышленном секторе (металлургия,



От падения рынок спасают только крупные инфраструктурные проекты

жетов», – говорит Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс Страхование». В 2017 году среди таких общероссийских проектов г-н Овсянников выделяет строительство газопроводов «Сила Сибири» и «Южный поток», проектирование газопровода «Сила Сибири-2», возведение железных дорог «Северный широтный ход» и ВСМ «Москва – Казань», завод по сжижению газа «Ямал-СПГ», а также объекты XXIX Всемирной зимней Универсиады 2019 года в Красноярске.

«Поскольку страхование СМР не является обязательным, частные строительные проекты зачастую реализуются вообще без страхования», – отмечает генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. По его оценке, в самых активных регионах России число

У «АльфаСтрахования» в портфеле более 60% производственных объектов: нефтехимия, электроэнергетика и инфраструктурные объекты (мосты, дороги, железные дороги, аэропорты). Оставшийся объем – жилищное строительство и небольшие ремонтные работы.

Большую лепту в страхование строймонтажа вносят проекты в сфере ГЧП, где требование страховать риски часто включается в госконтракт, добавляет Александр Локтаев. В этом году рынок, по его словам, также формируют объекты ЧМ-2018, инженерная и дорожная инфраструктура. Как и раньше, почти полностью страхуются стройки с участием зарубежных инвесторов, которые рассматривают страхование как обязательный элемент финансовой защиты проекта, добавляет эксперт.

Отдельно участники рынка выделяют возросшее число запросов по страхованию гражданской ответственности (ГО при СМР) при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах. Законодательство в сфере строительных СРО изменилось, в этой области разработаны новые стандарты страхования. Как отмечает г-н Локтаев, это фактически новый сегмент строительного страхования: в покрытии появились договорная ответственность и финансовые риски, связанные с выплатами из компенсационного фонда СРО.

По итогам 2017 года рынок страхования СМР может вырасти не более чем на 8-10%, считают в «АльфаСтраховании». При этом изменения на рынке страхования ответственности застройщиков (сведение на нет данного страхования), а также глобальное «переселение» строителей в СРО по территориальному признаку нахождения, будут основными факторами, которые повлияют на перераспределение рынка.

Большую лепту в страхование строймонтажа вносят проекты в сфере ГЧП, где требование страховать риски часто включается в госконтракт, добавляет Александр Локтаев

нефтехимия, золотодобыча и т. п.) могут приносить страховщикам до половины портфеля годовых сборов, поскольку масштаб контрактных цен идет далеко за десятки миллиардов рублей, поясняют в «АльфаСтраховании». Обычно на рынке это 5-7 проектов в год. Наличие или отсутствие таких проектов может давать отклонение в сборах 20-30%.

В самом «АльфаСтраховании» по итогам 2017 года сборы по СМР в регионе не превысили 100 млн рублей. А по итогам I квартала 2017 года ситуация в сегменте имущества юрлиц лучше рыночной: уровень сборов вырос на 15%. Аналогичных результатов (роста на уровне 15-20%) ожидают и по итогам первого полугодия 2017 года.

«На состояние рынка продолжает влиять решение Правительства РФ об исключении расходов на страхование из смет строительства с государственным финансированием, так как около 80% рынка СМР приходилось на строительные объекты, которые финансируются из федерального и регионального бюд-

застрахованных проектов доходит до 80%, в других же доля не превышает 20-40% от общего числа. «Переломным стал 2015 год, когда после исключения расходов на страхование из смет большинство строителей перестало страховать объекты и рынок одномоментно «просел» по своей емкости примерно на треть», – продолжает г-н Локтаев. С того момента конкуренция значительно обострилась, и в текущем году рынок в полной мере ощущает последствия этого.

Строительный портфель

В портфеле СМР «Ингосстраха» основную долю занимают госстроительство, проекты в энергетической отрасли и коммерческой недвижимости. Строительство жилой недвижимости, как правило, страхуется только при наличии соответствующих требований со стороны банков, кредитующих строительство, рассказывает г-жа Владелищикова. Сборы компании в сегменте СМР остались на уровне прошлого года.

цифра

650 млн

рублей – примерный объем сборов на рынке страхования СМР в Петербурге по итогам 2016 года

23 августа отмечает День рождения
Виталий Владимирович Жданов, председатель Комитета
по строительству Ленинградской области

Уважаемый Виталий Владимирович!

Строительный комплекс Ленобласти был и остается вектором социально-экономического развития региона. Реализация знаковых и стратегически важных объектов, обеспечение жильем и социальной инфраструктурой – ответственные задачи, которые стоят перед Комитетом по строительству. Желаю, чтобы планы по комплексному развитию территорий Ленинградской области воплощались в жизнь и регион стал максимально комфортным для работы и проживания.

Желаю крепкого здоровья, благополучия, счастья и удачи!

Заместитель председателя Правительства Ленинградской области М. И. Москвин

Уважаемый Виталий Владимирович!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

В этот день хочу выразить Вам благодарность и признательность за высокий профессионализм и вклад в развитие строительного комплекса Ленинградской области. Желаю Вам энергии в достижении поставленных целей и дальнейшей работы на благо региона. Пусть Ваша жизнь будет наполнена профессиональными успехами, поддержкой коллег и родных, счастьем и благополучием!

Председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области В. Е. Шибаев

Уважаемый Виталий Владимирович!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения! Желаю крепкого здоровья Вам и Вашим близким, успехов в работе и в решении важнейших задач. Отличного Вам настроения! Пусть поставленные цели будут достигнуты.

С уважением, президент ЛенОблСоюзСтроя Г. И. Богачёв

Уважаемый Виталий Владимирович!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, дальнейших успехов на Вашем ответственном посту. Благополучия и всего самого доброго Вам и Вашим близким!

Пусть рядом всегда будут надежные друзья, верные товарищи и единомышленники, готовые поддержать Вас во всех добрых делах и начинаниях.

Председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области
Ю. И. Запалатский

Уважаемый Виталий Владимирович!

От имени Комитета архитектуры и градостроительства и от меня лично примите поздравления с Днем рождения!

Сегодня перед возглавляемыми нами ведомствами стоит ответственная задача – исправление градостроительных ошибок прошлых лет и создание комфортной среды обитания. Пусть в новых кварталах Ленобласти всегда будет достаточно детских садов, школ, зеленых зон и объектов дорожной инфраструктуры.

От всей души желаю Вам достижения поставленных целей, крепкого здоровья, силы духа, реализации задуманного, веры в успех и новых побед!

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре
Правительства Ленинградской области Е. В. Домрачев

Уважаемый Виталий Владимирович!

От имени всего коллектива ГАУ «Леноблгосэкспертиза» и от меня лично примите самые теплые поздравления с Днем рождения!

В этот день искренне желаем Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, успеха во всех Ваших делах и начинаниях на благо Ленинградской области!

Счастья, добра и благополучия Вам и Вашим близким!

С уважением, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза» А. А. Саенко

Уважаемый Виталий Владимирович!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Строительный комплекс Ленинградской области демонстрирует рекордные показатели. Второй год по объему ввода жилья регион приближается к мегаполису, Петербургу. Желаю Вам продолжать движение вперед по заданному курсу и делать жизнь в Ленинградской области комфортной и гармоничной. Успехов Вам в достижении поставленных целей, крепкого здоровья, силы духа и новых побед!

Генеральный директор ГК «ЦДС»
М. А. Медведев





Уважаемый Виталий Владимирович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Желаем Вам смелых целей, успешных решений и покорения новых профессиональных горизонтов! Пусть под Вашим чутким контролем строительный комплекс Ленинградской области продолжает эффективно развиваться во благо региона. Неиссякаемой энергии, крепкого здоровья, поддержки коллег и благополучия в семье!

Группа компаний
«УНИСТО Петросталь»



РЕКЛАМА

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.

МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



**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.

Квартитры

1,1

МЛН
РУБ.*

ОТ



ИПОТЕКА

НА ВЕСЬ
СРОК
КРЕДИТА

7,4%**

www.normann.ru

СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА

NORMANN

13 лет
с вами!

425-39-63

* УКАЗАНА ЦЕНА КВАРТИРЫ-СТУДИИ ПЛОЩАДЬЮ 20,7 кв. м в ин.-прим. 2 этаж при условии 100% оплаты в течение 5 банковских дней. Адрес ин.-прим. Лен. область, Псковский район, дер. Инно-1. Предложение

ограничено. Проектная декларация на сайте www.normann.ru. Застройщик ООО «Норманн».
** В период с 10.08.2017 г. по 31.12.2017 г. включительно заемщику, получающему заработную плату на счет вклада/карты, открытых в ПАО СБЕРБАНК, предоставляется возможность оформить жилищный кредит по ставке 7,4% годовых при условии подачи заявки у ООО «Норманн» на жилищный кредит на первичном рынке в рамках программы кредитования «Приобретение строящегося жилья» с учетом условий «Акции для застройщиков» и с учетом индивидуальной схемы кредитования с установлением индивидуальной процентной ставки по кредитам физических лиц, предоставляемых банком на инвестирование объектов недвижимости, возводимых и реализуемых застройщиками/инвесторами – партнерами банка, а также при условии оформления страхования жизни и здоровья заемщика/созаемщика и заключения договора по направлению документов на государственную регистрацию договора долевого участия в строительстве (далее – ДДУ) в электронном виде (услугу оказывает ООО «Центр недвижимости от СБЕРБАНКА» ОГРН 10574862150, адрес места нахождения: 125010, г. Москва, Жуковский пр.-т, д. 32 корпус 1). В случае отказа заемщика/созаемщика от продления договора страхования жизни и здоровья на второй и каждый последующий год действия кредитного договора ставка по кредиту в указанные периоды будет составлять 8,4% годовых для заемщиков, не получающих заработную плату на счет вклада/карты, открытых в ПАО СБЕРБАНК. Годовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 0,5% годовых для заемщиков, не предоставивших документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость. Годовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 1% годовых. Минимальная сумма кредита – 300 000 руб. Максимальный размер кредита определяется на основании оценки платежеспособности заемщика/созаемщика и предоставленного обеспечения и не должен превышать меньшую из величин: 85% стоимости кредитного объекта недвижимости или иного объекта недвижимости, оформленного в залог. Валюта кредита – рубль РФ. Первоначальный взнос – от 15% стоимости кредитного жилого помещения. Для заемщиков, не предоставивших документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость, первоначальный взнос – от 30% стоимости кредитного жилого помещения. Срок кредита – от 12 до 84 месяцев включительно. Сумма кредита для конкретного заемщика определяется индивидуально и зависит от срока кредита, предоставляемого обеспечения, финансового состояния заемщика, дополнительных расходов, страхования жизни и здоровья заемщика, страхования и оценки объекта недвижимости, оформленного в залог (тарифы зависят от индивидуальных особенностей заемщика), нотариальное заверение документов, направление документов на гос. регистрацию ДДУ в электронном виде. Обеспечение по кредиту – залог кредитного или иного жилого помещения, удовлетворяющего требованиям банка. Банк вправе отказать в выдаче кредита без объяснения причин. Изменение условий производится банком в одностороннем порядке. Комиссия за выдачу кредита в рамках данного предложения ограничена. Подробная информация об условиях кредитования, акциях, имеющихся ограничениях – по телефонам 8 800 555 55 50 и 800 555 55 50 (доступны для абонентов сотовых операторов «МТС», «МегаФон», «Билайн»), «TELE2», «Мотив», «УТТ» на территории России. Тарификация бесплатная при нахождении в домашнем регионе и в интернет-режиме или на www.sberbank.ru. Подробная информация об услуге направления документов на гос. регистрацию ДДУ в электронном виде, ее стоимости и порядке предоставления – по телефонам 8 800 555 55 50 и 800 555 55 50 и на www.domclick.ru. ПАО СБЕРБАНК. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015.



СБЕРБАНК

Всегда рядом

8 800 555 55 50
(звонок по России – бесплатный)

www.sberbank.ru