



интервью стр. 8

Чэнь Чжиган:

«Петербург нуждается в масштабной площадке для общения инвесторов»



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается
с 2002 года

№ 26 (774)
4 сентября
2017 года



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

Фото: Никита Крючков



Смольный начинает распродажу

Чиновники Смольного готовятся к переезду в деловой комплекс «Невская ратуша» на Новгородской улице. Освободившиеся помещения Фонд имущества Петербурга начнет продавать уже в этом году. (Подробнее на стр. 10) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

РЕКЛАМА

ПЕРСПЕКТИВА ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела:
8 (812) 611-08-62

Телефон производства:
8 (813) 70-50-817

www.perspektivazhbi.ru

РЕКЛАМА

НЭСП ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы

Свидетельство об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург,
Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 600-90-70
www.nespspb.ru

РЕКЛАМА

Лучшее будущее
для вашего бизнеса

IPG.ESTATE
INTERNATIONAL PROPERTY GROUP



Помогаем владельцам коммерческой недвижимости увеличить прибыль своих объектов.

- Разработка концепции, расчет и реализация объекта
- Управление строительством
- Стратегический брокеридж
- Facility&Property management

+7 (812) 748-22-38 www.ipg-estate.ru

РЕКЛАМА

Бытовки

МЫ ИЗГОТАВЛИВАЕМ:

ДОМА • БАНИ • КПП • БЫТОВКИ • БК • МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ

Контактные телефоны:

8 (800) 707-11-80 – звонок бесплатный по России
8 (499) 707-11-79
8 (921) 930-81-11

<http://bytovkin.com>

Дом из бруса для всей семьи от 228 000 рублей

Благодаря выгодному географическому расположению (Новгородская область, г. Пестово) мы можем строить наши объекты по всей центральной и северной части России (Москва, Санкт-Петербург, Иваново, Псков, Нижний Новгород, Карелия, Великий Новгород, Тверь, Воронеж, Калуга, Тула, Орел, Смоленск, Владимир, Ярославль, Белгород, Рязань, Вологда и др.).

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

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

Заместитель главного редактора: 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 Савоскина, 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», «Проект», «Точка зрения», 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 (специвыпуски – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 107
Подписано в печать по графику 01.09.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 01.09.2017 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: Василий Буланов



Сергей Чобан, руководитель бюро SPEECH (Москва) и Tchoban Voss Architekten (Берлин):

«Фоновые здания не могут и не должны создаваться по тем же принципам, что и уникальные сооружения. Для них необходимы иные приемы».

Подробности на стр. 14



Цифра номера

2 млрд

долларов – инвестиции в российскую недвижимость в первом полугодии 2017 года

Подробности на стр. 6

Блокчейн заходит в Петербург

Ольга Кантемирова / Фонд имущества Петербурга создает электронную торговую блокчейн-площадку, чтобы с ее помощью продавать или сдавать в аренду объекты, находящиеся в собственности города.

Заявка на разработку современной информационной торговой платформы на основе технологии блокчейн от Фонда имущества при поддержке Комитета имущественных отношений в Комитет финансов Петербурга поступила на прошлой неделе. В случае ее утверждения в 2017 году новый ресурс начнет работать в Северной столице в 2018 году.

«Децентрализованный принцип работы электронной торговой площадки на основе технологии блокчейн при максимальной прозрачности позволит устранить риски, характерные для обычных торговых площадок – подделку и компрометацию данных об активах, изменение лотов, истории и деталей торгов, любые виды сговора участников. То есть, устраним недобросовестных участников торгов», – объяснили в Фонде имущества.

Технологии блокчейн аналитики прочат светлое будущее. Главный ее плюс, по

их мнению, – экономия времени и, как следствие, денег. Согласно прогнозам Accenture, если эту технологию начнут использовать восемь крупнейших инвестиционных банков мира, то к 2025 году они смогут сэкономить до 12 млрд долларов в год. Аналитики McKinsey считают, что для сектора финансовых услуг ежегодная выгода составит 110 млрд долларов.

По мнению Екатерины Лапиной, вице-президента «АРИН» по управлению коммерческой недвижимостью, технология блокчейн позволяет снизить количество посредников при заключении сделки и, как следствие, – уменьшить ее стоимость. «С применением этой технологии рынок недвижимости, безусловно, станет более цивилизованным. Но этот факт не повлияет на наличие посредников, которые сейчас не зарабатывают на перепродаже, а выступают в качестве специалистов по привлечению той или иной

Двойной отказ

Ольга Кантемирова / Градостроительный совет Ленобласти отправил надоработку проект генерального плана Тельмановского сельского поселения Тосненского района. Несмотря на то, что работа над документом ведется с 2008 года, власти 47-го региона и Петербурга высказались категорически против его утверждения.

Проект разработало ООО «Терра», инвестором выступил петербургский холдинг «Эврика». В документе предусмотрено развитие территории сроком на 20 лет. Первая очередь продлится до 2025 года, вторая – до 2037 года. За этот период, по задумке разработчиков, численность населения возрастет с нынешних 20 тыс. чел. до 57,4 тыс. чел. Площадь промышленных земель планируется увеличить на 204,9 га, а треть имеющихся в поселении земель сельхозназначения (930 га) – перевести в другие категории. В итоге, согласно проекту, 775 га станут землями населенных пунктов, на которых построят 1,57 млн жилой недвижимости.

По мнению президента ЛеноблСоюзСтроя Георгия Богачёва, локация для девелопмента депрессивная и целесообразности строительства жилья там в таких масштабах нет. «А кому-то нужно, чтобы здесь было это строительство? И вообще, при взгляде на проект мне приходят на ум только два слова: картинки и хотелки», – высказался г-н Богачёв. Как сообщила начальник отдела территориального планирования Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Ольга Виленская, от разработчика в ведомство не поступило социально-экономического обоснования, демографического прогноза и планов по развитию транспортной инфраструктуры территории. Но основная причина, по которой проект не понравился властям и архитекторам, – отсутствие планов по развитию сопредельных территорий. «Данный генплан представлен как анклав, без связи с граничащими населенными пунктами», – пояснил заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин. Кстати, заседание Градсовета

Ленобласти посетили и чиновники Смольного. «Мы здесь отчасти по доброй воле, а отчасти по долгу службы, – объясняет председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Владимир Григорьев. – В соответствии с законодательством, город должен согласовывать разработку планировочной документации соседствующего региона. Петербург не может похвастаться работой с такими крупными проектами. Территорию в тысячу

гектаров на Градсовете мы не рассматривали со времен Петра I». Глава КГА также добавил, что в проекте отсутствует градостроительная идея, благодаря которой нужно определиться, будет ли это отдельное поселение со своим механизмом развития или оно станет в большей степени интегрировано с Петербургом. В итоге члены Градсовета решили единогласно: в данной редакции генплан принимать «категорически нельзя».

мнение



Владимир Григорьев, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга:

– На этом Градсовете был и положительный момент – на нем присутствовали мы. Правда, нас не совсем пригласили... Но допустили. Я надеюсь, что наше участие на заседаниях Градсовета Ленобласти станет доброй традицией. Со своей стороны, я должен пообещать, что мы позовем представителей Ленобласти, когда будем рассматривать сопредельные территории.

Реновацию продлят через суд

Максим Еланский / Строительная компания «Воин-В» намерена продлить действие инвестиционного договора по реновации квартала «Ульянка» в судебном порядке. ➔

В начале сентября текущего года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти должен будет рассмотреть иск компании «Воин-В» к городскому Комитету имущественных отношений. В его рамках строительная организация требует от городских властей продлить на шесть лет инвестиционный договор по реновации квартала «Ульянка» в Кировском районе города. Действующий контракт заканчивает свое действие в начале следующего года.

По словам главы компании «Воин-В» Олега Глущенко, организовавшего на прошлой неделе пресс-тур для журналистов по отданному под реновацию кварталу, суд – единственно возможный юридический вариант продления данной программы. «В настоящее время строительство нашего объекта (куда, в том числе, должны были переехать жители окрестных «хрущевок») приостановлено. Сделано это не по нашей вине. Заблокировала строительство группа так называемых градозащитников. Поэтому нам нужно дополнительное время на реализацию программы реновации. В ней мы участвуем почти 10 лет, но только три года строим. Все остальное время провели в судах», – отметил он.

Приостановленный проект – это ЖК «Шереметьевский дворец» на проспекте Стачек. Строительство жилого объекта в феврале этого года было заблокировано Куйбышевским судом Петербурга по иску градозащитников, которые отмечали, что комплекс возводится в охранной зоне



Расселенную «хрущевку», попавшую в программу реновации, пока не снесли

парка Александрино. На данный момент дальнейшая судьба проекта пока остается неясной, в лучшем случае здание в соответствии с поправками в Закон о границах зон охраны ОКН должно будет уменьшить высотность с изначально планируемых 75 до 30 м. В построенном до пятого этажа «Шереметьевском дворце» уже успели купить квартиры около 100 дольщиков.

По мнению главы «Воин-В», судебная заморозка строительства жилого ком-

плекса на проспекте Стачек – это реакция общественников, близких к депутату ЗакС прошлого созыва Вячеславу Нотягу. Весной прошлого года он был задержан правоохранительными органами с поличным по заявлению Олега Глущенко. Застройщик сообщил полиции, что платил депутату, чтобы тот не принимал участие в протестных движениях против проекта реновации в Ульянке. В настоящее время расследование дела продолжается, Вячеслав Нотяг остается под следствием.

Кстати, о депутатах. Поддержать идею продления программы реновации Ульянки к концу пресс-тура подъехал депутат Госдумы РФ, экс-парламентарий ЗакС Петербурга Виталий Милонов. Он отметил, что развитие застроенных территорий в Петербурге необходимо продолжить хотя бы из уважения к жителям, которые попали в программу реновации. «Мы не имеем права медлить. Государство должно выступить на стороне граждан. Люди должны переезжать в новые дома», – подчеркнул он.

Отметим, что на данный момент по программе реновации в Ульянке не снесен ни один дом. При этом «Воин-В» на территории квартала построил и сдал в эксплуатацию три высотки на 356 квартир. Жилье в них получили около 100 семей двух расселенных «хрущевок». В соответствии с программой реновации к 2018 году в Кировском районе должны были быть расселены 980 квартир. В целом, программа реновации в Петербурге с 2008 года по данный момент выполнена только на 1%.

Комитет по строительству Петербурга намерен осенью внести поправки в программу реновации. Они предусматривают 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.

ГУИОН

Работаем с 1927 года

кадастр
оценка
землеустройство
проектирование

**ГУП «ГУИОН»: услуги в сфере
землеустройства, оценки, проектирования,
кадастровых работ и инвентаризации**

ОЦЕНКА

- оценка жилой и нежилой недвижимости;
- судебная экспертиза по оценке.

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

- пакеты документов на инженерные сети и земельные участки;
- инвентаризация земельных участков по функциональному использованию;
- справки о размере доли земельного участка.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

- проекты капитального ремонта/реконструкции;
- проекты перепланировок/переоборудования жилых и нежилых помещений;
- паспорта фасадов;
- проекты водоснабжения и канализации/электроснабжения и электроосвещения/инженерных сетей;
- проекты для перевода жилых помещений в нежилой фонд и др.

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, КАДАСТРОВЫЕ и иные работы

- технические планы/акты обследования/межевые планы;
- техническая инвентаризация/технические паспорта;
- получение выписок из ЕГРН;
- помощь в регистрации прав и постановке на кадастровый учет;
- удостоверения на гаражи;
- справки/заключения об объектах недвижимости/архивные и иные документы.

**ГУП «ГУИОН» – комплексный подход в сфере
управления недвижимостью**

(812) 777-51-11

www.guion.spb.ru

facebook.com/gup.guion; vk.com/guion

Реклама

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

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. Самбурова, 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 (806) 584-44-22
факс 8 (473) 26-19-143
e-mail: beskit-barn@mail.ru

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

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

➔ **Тренд на рынке недвижимости Петербурга – иногородний покупатель.** Застройщики и представители агентств недвижимости подтверждают, что в последнее время количество сделок с региональными покупателями растет. В то же время доля таких сделок на московском рынке заметно снижается. Основная причина – высокие цены. Многие застройщики открыли представительства и офисы продаж в наиболее перспективных городах, но для покупателя, не представляющего, чем жизнь в ЖК «Северная долина» отличается от жизни в жилых комплексах Купчино, и не задающего вопросов о ликвидности объекта, выбор квартиры ограничивается поиском удачного соотношения количества квадратных метров и стоимости сделки. Зачастую региональный покупатель жилья слабо ориентируется в инфраструктуре Петербурга и его локациях, а требования к комфорту у него очень непростительны. В качестве объекта продажи здесь выступают квадратные метры – этап, давно пройденный петербургскими покупателями, которые придирчиво выбирают квартиры. В конце октября на петербургской Ярмарке недвижимости будет работать региональная программа – информационный центр для иногородних покупателей и новый интернет-проект. Региональная программа Ярмарки решает те же задачи, что и сама Ярмарка недвижимости – дать максимально полное представление о рынке, сформировать у покупателя представление о Петербурге как о жилой локации и помочь сделать правильный выбор.

В Славянку с ветерком

Максим Еланский / **Власти Петербурга намерены в формате ГЧП найти инвестора строительства скоростной линии трамвая от Купчино в Славянку.**

На прошлой неделе Комитет по инвестициям Петербурга объявил о конкурсе на право заключения концессионного соглашения в проекте государственно-частного партнерства по созданию и использованию скоростной трамвайной сети по маршруту станция метро «Купчино» – Шушары – Славянка.

Стоимость контракта определена в 25,9 млрд рублей. В рамках этой суммы концессионеру необходимо будет разработать градостроительную, проектную документацию и построить на юге города

новый проект очень значим для города. «Он поможет решить многие транспортные проблемы южной части Петербургской агломерации. Мы надеемся, что проект вызовет интерес у инвесторов. Вероятно, выйдем на этап предварительных договоренностей с инвестором в конце этого года», – отметил он.

Потенциальных участников конкурса Дмитрий Синкин «Строительному Еженедельнику» затруднился назвать. При этом он подчеркнул, что переговоры с инвесторами уже велись на ПМЭФ этого года.

В презентациях Комитета по инвестициям текущий статус этих проектов обозначен как «Поиск инвестора».

Между тем, пока с трудом начал осуществляться ГЧП-проект строительства скоростного трамвая в Красногвардейском районе Петербурга. На прошлой неделе вице-губернатор Игорь Албин раскритиковал концессионера – «Группу ЛСР» – за отставание проводимых работ от графика на 4-6 месяцев. Он поручил руководителям Комитета по транспорту и КРТИ ежедневно контролировать ход работ на объекте. В «Группе ЛСР» пояснили, что отставание связано с задержкой передачи земельных участков, а также с техническими сложностями переустройства сетей. Тем не менее, пообещал концессионер, в ближайшее время работы будут ускорены и проект будет реализован в изначально определенные сроки.

Предполагается, что полностью строительство трамвайной сети должно быть завершено к 2021 году

трамвайную линию протяженностью более 21 км. Первый этап строительства предполагает прокладку 10 км трамвайных путей до Шушар и закупку десяти современных трамваев. Второй этап – прокладку 11 км путей до Славянки и приобретение еще 12 единиц подвижного состава.

Сам срок действия концессионного соглашения составит 30 лет. Прием заявок на участие в конкурсе продлится до 10 октября этого года. Согласно разработанному плану-графику конкурсных процедур, соглашение будет подписано в марте-апреле 2018 года.

По словам и. о. председателя Комитета по инвестициям Дмитрия Синкина, дан-

Отметим, что год назад также на ПМЭФ власти Петербурга подписали рамочное соглашение с ВТБ о развитии дорожно-транспортной инфраструктуры на юге города. В соответствии с ним на деньги инвестора предполагалось пустить скоростную линию трамвая от станции метро «Кировский завод» в Петергоф через квартал «Балтийской Жемчужины» и вторую линию – от пока недостроенной станции метро «Южная» в Шушарах к городу-спутнику Южный и в Красное Село. В целом, в строительство данных трамвайных сетей ВТБ планировал вложить 20 млрд рублей. На данный момент проекты реализовываться не начинали.

кстати

На данный момент на сопровождении Комитета находится более 100 проектов (включая 11 проектов ГЧП), по которым с начала 2016 года и по состоянию на 1 июля 2017 года привлечено 230 млрд рублей. В этом году на заседании Совета по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга рассмотрено восемь проектов на сумму объявленных инвестиций около 57 млрд рублей, для пяти из них рекомендовано рассмотреть возможность присвоения статуса стратегического проекта.

ПРАВИЛО NAVIS № 1

ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила
ведения бизнеса



NDG | NAVIS
DEVELOPMENT
GROUP

ТОП
10
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

702-38-38

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.

Здесь будет город-парк

Кирилл Ткачёв / У Гатчины появится свой город-спутник, а точнее – город-курорт, расположенный вблизи будущей столицы Ленинградской области. Пока региональные чиновники и бизнесмены готовятся паковать чемоданы, чтобы перебраться из загруженного машинами центра Петербурга в уютный пригород с имперской историей, шведские инвесторы начинают строить будущие резиденции, а также места для отдыха и деловых встреч. ➔

В июле этого года шведская инвестиционная группа компаний CastorX Capital приступила к строительству самого большого в Европе города-курорта общей площадью 620 га. Проект получил название Gatchina Gardens, что в переводе на русский звучит как «Гатчинские сады». Подходящее название для места, где огромную часть пространства будут занимать парковые зоны.

Вектор на малоэтажку

Концепция города-курорта разработана ведущими европейскими архитекторами под управлением шведского инвестора и девелопера Магнуса Исаксона. Проект Gatchina Gardens включен правительством региона в схему территориального развития туристско-рекреационных объектов регионального значения, с администрацией Гатчинского района заключен договор о комплексном устойчивом развитии территорий (КУРТ).

От Министерства здравоохранения РФ получено официальное подтверждение о наличии бальнеологического ресурса и рекомендовано утверждение статуса курорта для территории проекта Gatchina Gardens, где практически на поверхности залегают кембрийские голубые глины. Их ценят во всем мире, но обычно их трудно достать – они располагаются на большой глубине.

Построить город-курорт планируется за 12 лет, хотя многое будет зависеть от сторонних факторов – экономических и политических, – объясняет руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens Наталья Осетрова. «У нас гибкий проект, но мы точно будем придерживаться основного вектора развития международного девелопмента – малоэтажной пригородной застройки, – говорит г-жа Осетрова. – Сейчас во всем мире семьи стараются выбирать для жизни малоэтажные микрорайоны с однородной социальной средой, расположенные за границами мегаполиса, но в хорошей транспортной доступности от города, с возможностями для семейной жизни, досуга и работы. Мы создаем под Гатчиной именно такой проект».

Всего в Gatchina Gardens планируется возвести около 1 млн кв. м малоэтажного жилья бизнес-класса. Первые дома там должны появиться уже к осени следующего года. Пока застройщик не открывает продажи, так как ждет окончания строительства участка скоростного Киевского шоссе, к которому будет подключена дорога из Gatchina Gardens. Благодаря этому добраться до города можно будет не за 40-45 минут, а значительно быстрее.



Руководитель проекта Gatchina Gardens Наталья Осетрова рассказывает об этапах его реализации

Есть в планах развития транспортной инфраструктуры Гатчины и проект по запуску «Ласточки» из центра Петербурга – от Витебского вокзала.

Мотивирующая среда

На первом этапе строительства города-курорта планируется возвести не только четверть миллиона квадратных метров жилья бизнес-класса, но и объекты коммерческой и бизнес-инфраструктуры. Кроме того, в 2017-2022 годах там появятся три муниципальных детских сада и один коммерческий, а также школа. Инвестор подписал договор с Правительством Ленинградской области по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Помимо этого, на территории в 118 га будут возведены спортивные объекты, сра-отель, а также комплексная централизованная инженерная инфраструктура.

К возведению инфраструктуры девелопер уже приступил. Автомобильные дороги и проезды, пешеходно-велосипедные трассы, комплексные сооружения хозяйственно-бытового стока, три котельные, ливневая канализация и очистные сооружения для нее, станция подготовки артезианской воды для водоснабжения, объекты энергообеспечения, магистраль-

ные сети комплексного инженерного обеспечения – все это станет частью огромного комплекса. Кроме того, застройщик получил положительное заключение экспертизы на магистральный газопровод и технические условия для каблирования сетей ПАО «Ленэнерго».

Инвестиции в создание инженерной, дорожной и рекреационной инфраструктуры для первого инвестиционного этапа проекта оцениваются примерно в 6 млрд рублей. Всего на этом этапе будет вложено около 35 млрд рублей. Генеральным подрядчиком по строительству инженерной и дорожной инфраструктуры проекта является компания «УМ-67» Александра Шестакова.

«Мы хотим создать новый стандарт качества жизни, мотивирующую жилую среду, – рассказывает Наталья Осетрова. – Мы ставим перед своей командой амбициозные задачи и добиваемся результата, работая в тесном взаимодействии с органами власти».

Второй инвестиционный этап строительства Gatchina Gardens планируется начать в 2020 году, продлится он также пять лет. За это время кроме жилой недвижимости бизнес-класса (еще 350 тыс. кв. м), санаторно-курортной и социальной инфраструктуры будут построены гольф-клуб и аквапарк. Все эти объекты разместятся на территории в 320 га.

«Наша основная градостроительная задача – интеграция жилья в парки. В Gatchina Gardens будут построены уникальные для российского рынка загородного домостроения объекты с индивидуальной архитектурой, высотой потолков до 6 м, панорамным остеклением. И площадь квартир – не менее 60 кв. м, – перечисляет Наталья Осетрова. – Своим покупателям мы также предложим двухуровневые квартиры и квартиры с просторными террасами и уникальными видовыми характеристиками. На каждую будет предусмотрено 1,5-2 машино-места в подземном паркинге».

На третьем этапе в городе-курорте появится 400 тыс. кв. м жилья, а также социальная, рекреационная и парковая инфраструктура. Строительство девелопер планирует начать в 2023-м, а завершить к 2029 году.

цифра

210 млрд

рублей – планирует вложить ГК CastorX Capital в развитие города-курорта Gatchina Gardens за 12 лет



Сложиться на прибыль

Максим Еланский / Российский рынок коллективных инвестиций в недвижимость растет, но пока остается специфичным, и его продукты востребованы у относительно небольшой группы населения. ➔

Общий объем инвестиций в российскую недвижимость в первом полугодии 2017 года превысил 2 млрд долларов. По оценке экспертов JLL, это на 39% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Рост объема инвестиций связан с относительно стабильной экономической ситуацией в стране, необходимостью проведения отложенных сделок.

Доходность выше вклада

Рынок коллективных инвестиций в недвижимость – часть общего рынка вложений в недвижимость. По словам директора по управлению активами фондов недвижимости УК «РВМ Капитал» Гавриила Королёва, в настоящее время рынок коллективных инвестиций в недвижимость находится в активной стадии развития. «Управляющие компании сосредоточили свои инвестиции в следующих сегментах рынка: жилищные проекты и рентные складские проекты. При этом мотивация управляющих компаний разная, например, АИЖК развивает фонды, которые инвестируют в рентное жилье с целью реализации соответствующей государственной программы. Фонды под управлением УК «Сбербанк управление активами» инвестируют в жилищные проекты и рентные складские проекты, так как эти направления обеспечивают относительно депозитов высокую и стабильную доходность от 11% годовых, а также обладают таким качеством, как относительная ликвидность. Аналогичным путем идем мы и рассматриваем инвестиции от фондов под нашим управлением также в качественные стабилизированные складские комплексы и жилищные девелоперские проекты в Москве», – отмечает Гавриил Королёв.

Финансовый директор E3 Group Антон Рудаковский добавляет, что сегодня под коллективными инвестициями обычно подразумеваются различного рода краудфандинговые и краудинвестинговые площадки, а также паевые инвестиционные фонды (ПИФ). В первом случае с помощью подобных площадок финансируются, в основном, проекты искусства (в том числе киноиндустрии), сферы услуг, благотворительности. Принять участие в финансировании данных проектов может практически любой желающий, но финансовый результат подобных вложений зачастую либо трудно прогно-



В настоящее время частные инвестиции начали вкладывать и в апартаменты

зируется, либо отсутствует в принципе, финансирование проходит на благотворительных началах. «Более профессиональная аудитория в последнее время проявляет все больший интерес к паевым инвестиционным фондам. Вся цепочка взаимоотношений и деятельности фондов полностью контролируема и регулируется законами и нормативными актами, а выгодность подобных инвестиций может

назад, на пике популярности спекулятивных сделок, когда инвесторы старались приобрести квадратные метры на этапе «котлована» и продать их с прибылью в 15-20% (а иногда и 30%) в момент завершения строительства объекта, коллективные инвестиции получили некоторое распространение. «Как правило, участниками подобных комбинаций становились родственники, близкие друзья,

ПИФы по определению не могут гарантировать своим пайщикам доход. Его величина определяется по итогам работы фонда за период

быть спрогнозирована. Однако в случае с ПИФаами есть один важный момент: они по определению не могут гарантировать своим пайщикам доход. Его величина определяется по итогам работы фонда за период», – подчеркивает Антон Рудакowski.

Свою точку зрения на ПИФы недвижимости высказывает генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин. По его словам, несколько лет

надежные и проверенные партнеры по бизнесу. Существовала даже схема сделок под управлением профессионалов в формате закрытых паевых инвестиционных фондов. Но сегодня, в ситуации, когда рынок в большей степени ориентирован на сохранение накоплений, а финансовые институты предоставляют широкий спектр доступных кредитных программ, входить в рискованные схемы приобретения недвижимости «на паях» становится

попросту нецелесообразным. На рынке новостроек не более 15% квартир приобретается сегодня с инвестиционными целями. В отличие от жилой недвижимости, в сегменте апартментов с целью инвестирования и последующего извлечения дохода совершается более половины всех приобретений. Наибольшую популярность среди инвесторов получили комплексы сервисных апартментов, в которых уже на стадии продаж предлагаются различные программы доходности от сдачи апартментов в аренду, а после завершения реализации в интересах собственников действует профессиональная управляющая компания и предлагается гостиничный сервис для проживающих», – отмечает он.

В правовом поле

По мнению экспертов, в целом рынок коллективных инвестиций не нуждается в дополнительной законодательной коррекции. Как отмечает Гавриил Королёв, если говорить о закрытых паевых инвестиционных фондах (ЗПИФ), то их законодательное регулирование и так весьма жесткое и детально проработанное. Скорее, ЦБ РФ необходимо продолжить то, что он уже делает – борьбу с нецелевым использованием ЗПИФ для сомнительных операций.

По словам Антона Рудаковского, любая инициатива или инновация на рынке управления капиталом, как это принято в России, вызывает у чиновников стойкое желание ввести регулятивные нормы и ограничения, призванные установить понятные правила игры для инвесторов. «Безусловно, подобное законодательное регулирование необходимо, но это должен быть взвешенный постепенный подход, в основе которого должно стоять стремление не навредить. Работа в данных направлениях уже ведется: постоянно корректируется действующее правовое поле по паевым инвестиционным фондам, разрабатываются законопроекты по узакониванию такого понятия, как апартменты для постоянного и временного проживания, прорабатывается возможность государственного регулирования краудфандинговых площадок. По факту, бизнес к участию в этих процессах не допускается, поэтому сложно спрогнозировать их результат и последствия. Бизнесу остается только приспосабливаться к новым правилам игры. Но на то он и бизнес», – резюмирует финансовый директор E3 Group.

цифра

13% –

средняя доходность ПИФ недвижимости

7-8 октября

11⁰⁰ - 19⁰⁰

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

СКК

ПАРК ПОБЕДЫ

НА ВЫСТАВКЕ:

ДОСТУПНЫЕ ЦЕНЫ

ОТ НАДЕЖНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

НЕДВИЖИМОСТЬ: ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ

ЖИЛПРОЕКТ.РФ

ОПОРНОЕ ПОСОБИЕ

БЕЗОПАСНЫЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

САНИТ-ТЕХНИКА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ЭКОБЕКС

НЕДВИЖИМОСТИ

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР

ИТАКА

НЕДВИЖИМОСТИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ МЕДИА-ПАРТНЕР

СПОНСОРЫ ВЫСТАВКИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ МЕДИА-ПАРТНЕР

Кирилл Сиволобов: «Покупателям ЖК BauHaus мы предлагаем свободу выбора, чтобы они могли создать для себя идеальное пространство»

Екатерина Иванова / В выигрыше всегда будет тот, кто сможет предложить рынку качественно новый продукт, считает соучредитель строительной компании «Бау Сити» Кирилл Сиволобов. Первый проект компании – ЖК BauHaus, развиваемый в новом для рынка формате business-light, – уже преодолел строительный «экватор». ➔



– Как выглядит сегодня ЖК BauHaus? Когда можно будет представить формат business-light в действии?

– Строительство дома идет по намеченному плану, даже с опережением графика. Один из корпусов уже достиг 17-ти этажей, второй – 14-ти. Всего, напомним, наш проект состоит из двух 25-этажных башен. Монолитные работы завершены более чем на 60%. Осенью мы откроем первый шоу-рум, в котором можно будет в деталях представить все преимущества нашего продукта, а строительство BauHaus будет завершено в IV квартале 2018 года.

– Насколько активно идут продажи? Покупателям интересен формат business-light?

– Мы довольны темпом продаж, вышли на объем реализации порядка 20 квартир в месяц, что дает нам возможность уверенно развиваться в соответствии с намеченным графиком. Жилой комплекс BauHaus – наш флагманский проект, мы понимаем, что именно он станет визитной карточкой Bau City Development, поэтому тщательно продумываем каждую деталь, создавая красивый и функциональный дом. Мы хотим, чтобы людям здесь было приятно и комфортно, чтобы они смогли улучшить качество своей жизни. Нам нравится, как развивается проект сейчас, он может стать жемчужиной Московского района, и мы постоянно работаем над его совершенствованием. Консультируемся с иностранными специалистами, рассматриваем инновационные решения, стараемся улучшить уже «прорисованные» узлы.

Темпы продаж говорят о том, что предложенный нами продукт оказался востребован на рынке Петербурга, он интересен покупателям. В особенности людям, приобретающим квартиру повторно: им уже известны все недостатки массо-

вого сегмента жилья, потому они высоко оценивают набор опций, предлагаемый в жилом комплексе BauHaus. К выбору наш покупатель подходит вдумчиво, внимательно относясь к деталям, правильно расставляя акценты. Он грамотен, требователен и прекрасно знает, чего хочет, поэтому вдвойне приятно, что он выбирает BauHaus.

– Какова доля ипотеки в объеме сделок?

– Около 90%. Такой высокий процент объясняется тем, что большинство наших покупателей – собственники бизнеса, кредит дает им возможность не выводить деньги из оборота. Мы работаем с десятью банками, которые оценили нас как надежного партнера и предлагают выгодные ипотечные ставки. Кроме того, для покупателей наших квартир мы разработали удобную программу рассрочек.

Жилой комплекс BauHaus – наш флагманский проект, мы понимаем, что именно он станет визитной карточкой Bau City Development

– Формат business-light предполагает наличие столь популярных у покупателей студий?

– Студий в нашем проекте нет, и это осознанный выбор. Минимальный метраж квартиры – 40 кв. м. Если нашему покупателю захочется расшириться, он может купить еще одну квартиру и объединить их. Это возможно благодаря конфигурации дома и использованию в несущей конструкции плоских колонн, позволяющих объединить хоть все квартиры на этаже. Мы даем возможность людям сформировать свое собственное

пространство. Человек может создать для себя подходящую планировку с необходимой для комфортного проживания площадью, при этом оптимизировав расходы на приобретение жилья и дальнейшее его содержание.

– В чем особенность формата business-light? Как родилась идея создания нового формата?

– При создании BauHaus во главу угла мы поставили комфорт проживания и постарались наполнить дом необходимым функционалом. Мы далеко вышли за границы класса «комфорт», не очень укладываемся в общепринятые рамки бизнес-класса, но в то же время в BauHaus есть даже элементы дома уровня «премиум»: так у нас и сформировалась концепция формата business-light – «легкий бизнес-класс». Высокую планку мы задали во всем – начиная от качественного

архитектурного проекта, продуманного внутридомового сервиса и заканчивая общением с клиентами в офисе.

Мы применяем технологии, которые до нас никто в домах такого уровня не использовал. Фасад BauHaus мы облицовываем достаточно дорогим и эффективным материалом – объемной керамикой Hunter Douglas, используем теплое панорамное остекление лоджий, устанавливаем бесшумные скоростные лифты KONE со скоростью подъема 2 м/с, а в подземном теплом паркинге мы предусмотрели зарядку для Tesla и других электрокаров. Кто-то посчитает такие функции избыточными, но мы понимаем, что дом простоят не одно десятилетие: в него нужно заложить технологии, которые будут востребованы и в будущем.

Внимательно мы отнеслись и к благоустройству прилегающей территории и даже объявили открытый конкурс на разработку архитектурной концепции. Причем при определении победителей мы учитывали как мнение профессиональных архитекторов и специалистов по ландшафтному дизайну, так и пожелания покупателей: они комментировали работы

в соцсетях и выбирали идеи, которые они хотели бы видеть в своем доме. Кстати, мы всегда рады обратной связи от наших клиентов и часто именно благодаря их пожеланиям совершенствуем проект. Поэтому BauHaus постоянно улучшается: люди, которые купили квартиру на ранних этапах строительства, в итоге получают гораздо более интересный и технически насыщенный продукт.

– И все же, насколько уверенно чувствует себя нестандартный проект на рынке? Ведь объем продаж на этом рынке, как свидетельствует статистика, в целом снижается?

– Проблемы с продажами, в основном, испытывают крупные компании, игроки в сегменте «эконом-класс». Строительство значительного объема жилья и содержание большой структуры для тысяч людей требует довольно серьезного и стабильного финансирования, что напрямую связано с графиком и объемом продаж. Сегодня данный сегмент рынка перенасыщен и предложение превышает спрос. Следствием этого становится высокая конкуренция и борьба за клиента, а это отражается на цене и конечном качестве продукта. Мы – небольшая компания с небольшими текущими расходами, создающая качественный продукт. Предложений, подобно нашему, на рынке немного, спрос стабильный, поэтому и конкуренция невелика, да и та больше за счет предлагаемых опций. Качественный и штучный продукт всегда востребован на рынке, я в этом абсолютно уверен.

– Еще 10 лет назад территория у станции метро «Звездная» считалась окраиной города. А сегодня это место для развития проектов бизнес-класса. Может быть, уровень Вашего проекта слишком высок для этой локации?

– За прошедшее десятилетие район у «Звездной» значительно преобразился. Причем качественный сдвиг произошел и в социальной, и в коммерческой, и в дорожной инфраструктуре. При этом есть «пятна» с невысокой плотностью застройки – как вокруг BauHaus. У жильцов нашего дома из окон открывается хороший вид на Петербург. Добавим сюда близость к станциям метро (до «Звездной» можно пройти за 10 минут), к историческим пригородам и аэропорту «Пулково», а также благоустроенность, и мы получим идеальную локацию для реализации проектов достойного уровня.

справка

Жилой комплекс BauHaus – первый в Санкт-Петербурге дом класса business-light. Проект объединяет в себе черты премиум-жилья (дизайнерские холл и ресепшн, круглосуточная охрана, двор с ландшафтным дизайном), подкупает вниманием к деталям (дополнительные кладовые помещения, зарядки для Tesla) и радует качественными материалами (навесной фасад из объемной керамики Hunter Douglas, лифты KONE, теплое панорамное остекление лоджий).

Руководствуясь концепцией немецкой архитектурной школы Баухаус, в компании создают дом, где человек может сам сформировать для себя идеальное пространство, исходя из своих финансовых возможностей и потребностей: конструкция дома позволяет объединить несколько квартир, вплоть до целого этажа. Благодаря этому формату покупатель может значительно улучшить качество жизни, инвестируя разумную сумму в покупку жилья и его содержание.

Чэнь Чжиган:

«Петербург нуждается в масштабной площадке для общения инвесторов»

Анастасия Лаптёнок /Инвестиционное сотрудничество России и Китая только набирает обороты. У него большие перспективы, но представителям власти стоит научиться эффективнее преподносить свои проекты инвесторам, уверен председатель Китайского общества Санкт-Петербурга и генеральный директор Российско-Китайского бизнес-парка г-н Чэнь Чжиган.

– **Господин Чэнь, что привлекает инвесторов из Китая в Петербурге?**

– Все китайцы знают, что Россия – важная цепочка в стратегии развития «Один пояс – один путь», а Петербург – особое звено этой цепи. Он всегда был окном в Европу, благодаря портам и транспортным магистралям. Сегодня речь идет еще и об инвестициях в грузовой терминал в аэропорту «Пулков». Петербург – это реальный транспортный узел, это связь с Прибалтикой и всей Европой, он стратегически важен по своему территориальному положению, у него очень хорошее местоположение, китайцы это знают и ценят.

Сейчас важно развивать и государственные инвестиционные инициативы, и частные. Но для того, чтобы заинтересовать китайских инвесторов, важна правильная подача проектов.

– **В мае 2016 года Китайский деловой центр представил новый проект – Российско-Китайский бизнес-парк. Расскажите подробнее о формате этой площадки и задачах, которые она решает.**

– Российско-Китайский бизнес-парк – это самая большая в России площадка, где смыкаются российский и китайский средний и малый бизнес. Мы принимаем около 170 делегаций в год и выстраиваем коммуникацию не только представителей российского и китайского бизнеса, но и бизнеса с органами власти, продвигаем совместные проекты. Сегодня нас поддерживают Генеральное консульство КНР в Петербурге и различные городские комитеты: по внешним связям, по культуре, по инвестициям, по межнациональным отношениям. Наш центр (мы его называем «Китайский дом») развивает и налаживает связи в сфере культуры, искусства, образования, науки и туризма.

Город нуждается в масштабной площадке для общения инвесторов, представителей бизнеса обеих стран. Российско-Китайский бизнес-парк дает возможность, не покидая города, общаться с потенциальными инвесторами и партнерами. К нам приходит большое количество ресурсов, и нужно уметь их ловить.

Это также применимо и к строительной сфере, она колоссальна и включает сотни различных профилей. Представьте себе, сегодня в Китае одна компания в год сдает 5 млн кв. м жилья, это больше, чем ежегодный суммарный ввод жилья в Москве и Петербурге. Хорошее инвестиционное предложение плюс китайские технологии строительства в сумме могут дать конкурентоспособный проект.

Инвестиционное сотрудничество России и Китая только начинается, это направление еще шлифуется. Инвестиционный потенциал огромен, и совместных проектов может быть еще больше.

– **За счет чего в Китае строительство многофункциональных жилых комплексов происходит быстрее?**

– Конечно, это в первую очередь выгодные кредитные условия: кредитные



деньги в Китае почти в три раза дешевле. Во-вторых, оборот средств быстрее, что в два раза увеличивает маржинальность проектов жилой недвижимости. Это возможно благодаря оперативным соглашениям документации в различных инстанциях. Именно это позволило Китаю за 20 лет выйти в мировые лидеры строительства. В России инвестиции в этом направлении отбиваются медленно, и причин тут несколько, в том числе в соглашениях, занимающих слишком много времени. В строительстве можно заработать только за счет времени, но если в Китае деньги делают два круга, в России за этот же период они не завершат и одного круга. Это одно из противоречий, которые пока никак не преодолеть.

Второй чувствительный фактор, оказавший влияние на инвестиции в недвижимость и строительный рынок, – последствия кризиса 2008 года. Прибыли с тех пор стали меньше и еще не вернулись на докризисный уровень.

– **Отличается ли подход к жилой недвижимости в России и в Китае?**

– В Китае когда-то тоже действовал аналог российского 214-ФЗ о долевом строительстве. Но теперь застройщики возводят жилье за счет собственных средств или на банковские кредиты, а для того, чтобы открыть продажи, надо закончить монолит и общестроительные работы.

Но в Китае за последние 20-30 лет накоплены огромные средства, земельные участки в дефиците. При этом покупательная способность населения очень высока. В Пекине и Шанхае стоимость квадратного метра доходит до 100 тыс. юаней (в переводе на рубли это порядка 400-500 тыс. рублей за квадратный метр). Рынок очень большой.

– **Зачастую, чтобы привлечь как можно больше дольщиков, девелоперы проектируют так называемые студии**

площадью 20 кв. м. В Китае есть такой формат жилья?

– Я не вижу ничего плохого в формате студий, это хороший вариант для начинающей молодой семьи. Плюс это рыночный механизм: на студии есть спрос – и в России, и в Китае. Кроме того, в КНР развивается рынок строительства апартаментов и направление социального жилья. Каждый регион имеет квоты и обязан ежегодно возводить социальное жилье.

– **Что, на Ваш взгляд, нужно сделать, чтобы инфраструктурные проекты в Петербурге привлекли внимание инвесторов из Китая?**

– Интерес китайского бизнеса к России высок. И чтобы его удовлетворить, на мой взгляд, при Правительстве Санкт-Петербурга можно было бы создать специальную группу или комитет по работе с Китаем, при поддержке губернатора или профильного вице-губернатора. Они должны правильно продвигать местные инвестиционные проекты. Вот, например, аэроэкспресс, о котором говорят еще со времен Валентины Матвиенко. В любом городе мира такой проект является лакомым кусочком для инвесторов. Если хорошо проработать инвестиционный проект и грамотно его подать, он мог бы привлечь китайские инвестиции. Тем более, что специалисты из Китая давно доказали всему миру, как хорошо они умеют строить дороги, мосты и другие крупные объекты.

– **Какие инвестиционные проекты будут реализованы в ближайшее время при поддержке Российско-Китайского бизнес-парка?**

– Сейчас мы обсуждаем масштабный инвестиционный проект – строительство крупного торгового-логистического парка на участке площадью 200 га в Петербурге. Обсуждение этой концепции продолжается уже год. Она проработана, готов предпроект, есть инвесторы. Ждем проект

генплана: данный участок раньше предназначался под склады, но наша концепция расширяет параметры его использования. С изменением функционального назначения участка на этой территории также можно будет возводить не только торговые площади, но и гостиницы, апартаменты.

Это будет совместный проект российских и китайских инвесторов, причем основные инвестиции пойдут с российской стороны. Мы занимаемся им очень упорно и надеемся, что он станет известным даже за пределами региона.

– **«Большой ресторан Цинь» на территории российско-китайского бизнес-парка в «Ленэкспо» – один из крупнейших ресторанных проектов, открытых в Петербурге в минувшем году, и самый крупный китайский ресторан Европы. Есть ли планы по открытию новых ресторанов в городе?**

– Я считаю, что спрос китайских туристов на национальную кухню в Петербурге полностью удовлетворяется имеющимися заведениями. Но есть еще не полностью закрытая ниша – это китайская кухня для местных жителей. Мы намерены развивать это направление совместно с российскими инвесторами: они лучше знают местный рынок и местного потребителя, а мы будем ставить китайскую кухню и гарантировать ее качество.

При этом, нужно понимать, что «Большой ресторан Цинь», занимающий площадь 6 тыс. кв. м, всегда будет отличаться от других китайских ресторанов в Петербурге. Это очень масштабный проект, сердце Российско-Китайского бизнес-парка, большой культурный центр, ресторан-театр, концертный зал «Шелковый путь», площадка для зрелищных спортивных мероприятий – бокса, боев без правил, соревнований по восточным единоборствам. Но это не коммерческий проект в традиционном смысле. Мы открыли его, чтобы развивать российско-китайские отношения и за стенами бизнес-парка. Сам парк – это мозговой центр, где рождаются идеи о том, как развивать отношения между нашими странами в Петербурге и Ленобласти.

справка

Г-н Чэнь Чжиган, глава Китайского общества в Петербурге – гражданин России, живущий на берегах Невы уже почти 25 лет. Он построил здесь несколько крупных ресторанов, а два года назад запустил в «Ленэкспо» большой проект – Китайский деловой центр. Год назад там же, на Васильевском острове, заработал Российско-Китайский бизнес-парк, центром которого является самое большое в Европе заведение с китайской кухней – «Большой ресторан Цинь». В мае 2017 года г-н Чэнь также открыл Русско-Китайскую ассоциацию по исследованию и развитию стратегии «Один пояс – один путь».

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

АСН-инфо
Агентство стратегических новостей



Шведский стиль в исторической части Петербурга

Екатерина Иванова / Жилой комплекс Skandi Klubb компании Bonava своим примером показывает, что такое недвижимость бизнес-класса по-шведски и как можно создавать проекты в скандинавском стиле и с русской душой. 

Проект, состоящий из четырех очередей строительства и включающий в себя 1221 квартиру, возводится в Петроградском районе Санкт-Петербурга рядом с набережной Невы. Первая очередь уже сдана и заселена, а зимой ключи от квартир площадью от 32 до 140 кв. м начнут вручать жителям второй очереди, расположенной ближе к Кантемировскому мосту.

Skandi Klubb отличает ряд особенностей, основная из которых состоит в том, что скандинавские практики домостроения полностью перенесены в Петербург. И среди покупателей в России они становятся все более популярными.

На Петроградской стороне

Архитектура у комплекса узнаваемо скандинавская: такие дома можно часто увидеть, прогуливаясь по улицам Стокгольма, Хельсинки или Копенгагена. При этом визуально Skandi Klubb гармонично вписывается в окружающую застройку северной части Аптекарского острова, как с проспекта Медиков, так и с набережной Невы, выделяясь узнаваемыми фасадами. У комплекса переменная этажность, самые высокие дома не превышают 30 м.

Комплекс находится в обжитом районе с давно сформированной инфраструктурой. Рядом расположено больше десятка школ, гимназий и детских садов. Супермаркеты, фитнес-клубы, банки, больницы, автосалоны – все это расположено в шаговой доступности. Оживленный проспект Медиков и Аптекарский проспект обеспечивают транспортную доступность Skandi Klubb, в 10 минутах ходьбы находится станция метро «Петроградская».

Петроградский район был и остается наиболее привлекательным для девелоперов, создающих жилье бизнес-класса. Цена квадратного метра в Skandi Klubb начинается от 159 800 рублей.

Скандинавский стандарт качества

Квартиры в Skandi Klubb – это европланировки с совмещенными кухнями-гостиными, оформленными в светлых тонах. Именно они пользуются наибольшей популярностью в тех странах, где строит шведский девелопер Bonava: в Швеции, Германии, Норвегии, Финляндии, Эстонии, Латвии и Дании.

Еще одна особенность квартирографии – круговые планировки. Они добавляют малогабаритной квартире пространства и позволяют уйти от привычных стандартов длинных коридоров, к которым привыкли петербуржцы.



Вид на Skandi Klubb со стороны проспекта Медиков

«Для меня было важно привнести в проект лучшие шведские традиции планирования жилых пространств и качественно приспособить их к потребностям современных русских семей», – говорит Магнус Монссон, главный архитектор проекта, руководитель шведского архитектурного бюро Semrén & Månsson.

Следующая важная составляющая Skandi Klubb – шведские лоджии. Их площадь в проекте от 7 до 14 кв. м. Они добавляют квартирам пространства и благодаря панорамному остеклению существенно увеличивают природное освещение комнат. Это особенно важно для Петербурга, где яркое солнце – не частый гость.

Шоу-румам в проекте отведен целый этаж. Шесть соседних квартир во второй очереди строительства призваны

продемонстрировать разнообразие планировочных решений и отделки. Впрочем, после посещения нескольких объектов Bonava становится понятно, почему все нарисованное и обещанное позже становится действительностью и соответствует рекламной картинке – в Европе по-другому не умеют.

Для создания комфортного микроклимата в проекте используется ряд технических решений, давно доказавших свою эффективность в европейских странах. В каждой квартире установлена система рекуперации тепла, которая очищает поступающий с улицы воздух и нагревает его до комфортной температуры. Зимой контролировать микроклимат можно с помощью мощных регулируемых радиаторов. Все коммуникации и счетчики

в квартирах сведены в единый инженерный узел. В ванных комнатах технически предусмотрена возможность для монтажа теплых полов. Трансформаторная подстанция, индивидуальная котельная и тепловые пункты гарантируют бесперебойную подачу горячей воды, тепла и электричества.

Круглосуточное видеонаблюдение и закрытая территория комплекса, во дворах которого нет ни одного автомобиля, обеспечивают безопасность жителей. Все машины можно припарковать либо снаружи, либо в подземных паркингах. Кстати, для владельцев электромобилей в паркингах установлены зарядные устройства. За внутридомовой территорией могут следить и сами жильцы – через приложение на своих смартфонах.

Эффективность используемых технологий при проектировании и строительстве комплекса в 2015 и 2016 годах была отмечена платиновым сертификатом GREEN ZOOM. Он подтверждает качество используемых материалов и положительный результат принятых технических решений. Датчики уровня углекислого газа, рекуперация тепла в квартирах, зеленые крыши, зарядные устройства для электрокаров и станция пит-стопа для автомобилей в паркинге – все это позволило Skandi Klubb стать одним из наиболее интересных проектов на рынке и получить сертификат GREEN ZOOM и на стадии «Проектирование», и на стадии «Реализация».

Философия жизни

Несмотря на то, что в Skandi Klubb насчитывается более тысячи квартир, он напоминает клубный дом. Во многом это связано с организацией жизни внутри самого комплекса. В местах общего пользования предусмотрены помещения для хранения детских колясок, велосипедов и самокатов, а рядом с лифтами можно увидеть книжные стеллажи, специально установленные для обмена литературой между соседями.

Во дворах комплекса созданы площадки для игр и занятий активными видами спорта. Около четверти территории озеленено, благодаря чему можно забыть, что находишься в центре мегаполиса. Кроме того, есть здесь и хобби-клуб – просторное помещение с видовой террасой и зеленой крышей, которое используется для проведения различных мероприятий.

Как уверяют сотрудники Bonava, многие из которых родились и работали в Швеции, им действительно удалось соединить в проекте две вещи: европейский уровень комфорта и петербургский интеллигентный стиль жизни.

мнение



Мария Чёрная,
генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург»:

 – В наших проектах мы стремимся создавать атмосферу добрососедства и уюта. Это неотъемлемая часть нашей философии, и проект Skandi Klubb – не исключение. Мы понимаем амбициозные задачи, которые стоят перед нами: создать в исторической части города качественно новый продукт, при этом сохранив магию места, бережное отношение к богатой истории и культуре Санкт-Петербурга. Мы не боимся предлагать новые решения, которые создадут иной формат комфортной жизни в центре города.



➔ АО «Эталон ЛенСпецСМУ» планирует привлечь облигационный заем на 5 млрд рублей. Эмитент, сообщает портал asninfo.ru, намерен предложить инвесторам пятилетние биржевые облигации с квартальными купонами. Погашение выпуска предполагается амортизационными частями: по 11% от номинальной стоимости в даты выплаты двенадцатого-девятнадцатого купонов, 12% от номинальной стоимости — в дату выплаты двадцатого купона. Ориентир ставки первого купона составляет 9,4-9,65% годовых, что соответствует доходности к погашению 9,74-10,01% годовых. Техническое размещение ценных бумаг предварительно назначено на 15 сентября. Организаторами выступают «Альфа-банк», «Райффайзенбанк», «Россельхозбанк», «Совкомбанк».

➔ На заседании Комиссии по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Петербурге губернатор города Георгий Полтавченко дал поручение профильным ведомствам проработать комплекс мер поддержки перспективных отраслей городской экономики, сообщает портал asninfo.ru. Губернатор города призвал уделить особое внимание эффективному использованию промышленных зон, внедрению передовых технологий и инноваций, а также развитию туризма. Участники заседания проанализировали работу по некоторым приоритетным городским проектам, реализацией которых будет управлять Комиссия. В частности, определены меры по дальнейшему развитию онлайн-сервиса «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга», созданного для оказания в электронном виде всех государственных услуг в строительной отрасли. Сегодня через личный кабинет на портале госуслуг можно пройти 24 процедуры. До конца 2017 года их число будет увеличено вдвое.

➔ Банк «Санкт-Петербург» через свою дочернюю компанию (ЗПИФ инвестиций «Венчурный проект») приобрел 51% акций компании «Грузовой терминал Пулково». Решение о приобретении актива, отмечает портал asninfo.ru, было принято после проведения его независимой оценки и одобрения инвестиционного комитета банка. Данная сделка была осуществлена в рамках реализации утвержденной кредитной организацией 7-летней программы прямых и венчурных инвестиций общим объемом в 150 млн долларов. Напомним, что ранее озвучивались планы строительства к 2020 году дополнительного грузового терминала «Пулково». С его запуском логистическая мощность комплекса может возрасти в пять раз.

➔ Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко подписал постановление о создании во Всеволожском и Гатчинском районах бизнес-центров для начинающих предпринимателей, занимающихся разработкой и внедрением современных технологий. На разработку проектов и строительство инкубаторов выделят 19,2 млн рублей, пишет портал asninfo.ru. В настоящее время в области действует 17 бизнес-инкубаторов, общей площадью более 12 тыс. кв. м (из них 7,9 тыс. кв. м сданы в аренду субъектам малого бизнеса). На этих площадях размещено 195 резидентов, создано более 450 рабочих мест.

Смольный начинает распродажу

Ольга Кантемирова / Чиновники Смольного готовятся к переезду в деловой комплекс «Невская ратуша» на Новгородской улице. Освободившиеся помещения Фонд имущества Петербурга начнет выставлять на продажу уже в этом году. Объекты заинтересуют девелоперов своим месторасположением, но внушительный объем инвестиций может их отпугнуть, считают эксперты. ➔

В общей сложности планируется реализовать помещения площадью более 38 тыс. кв. м.

Масштабный переезд

До конца этого года свои кабинеты должны освободить чиновники, работающие в шестом подъезде Смольного. Там сейчас находятся Комитет по инвестициям, Комитет имущественных отношений, ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и Комитет по развитию туризма.

Из здания в переулке Антоненко, 6, в «Невскую ратушу» переедет Комитет по социальной политике, а из дома № 4 в переулке Антоненко – Комитет по энергетике и инженерному обеспечению.

Сразу пять госструктур покинут дом на Вознесенском проспекте, 16. Это Комитет по развитию предпринимательства и потребительского рынка, Комитет по государственному заказу, Комитет по промышленной политике и инновациям, Комитет по экономической политике и стратегическому планированию и Комитет финансов.

В здании на набережной канала Грибоедова, 88-90, освободят помещения Комитет по науке и высшей школе и ГКУ «Дирекция по сопровождению промышленных проектов». Также в списке будущих работников «Невской ратуши» оказались Комитет по благоустройству и Комитет по развитию транспортной инфраструктуры, которые сейчас трудятся на ул. Караванной, 9. Дом на ул. Рылеева, 7, покинет Комитет по контролю за имуществом, а Управление информационных технологий и связи – здание на Шпалерной, 54/2.

«По заданию Комитета имущественных отношений освободившиеся помещения планируется выставить на рынок в 2017 году. Эти объекты имеют уникальную локацию и интересны всем, кто хочет вложить средства в надежную недвижимость, прежде всего – крупным институциональным инвесторам. На них и будем ориентироваться в первую очередь. Мы будем проводить локальные рекламные кампании и показы объектов федеральным и международным инвесторам. Уже были проведены первые встречи с китай-



Здание на Вознесенском пр., 16, покинут сразу пять комитетов Смольного

скими бизнесменами», – сообщил генеральный директор Фонда имущества Петербурга Денис Мартюшев.

«Выжать» доходность

По мнению руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислава Фадеева, данные площади могут быть использованы под реализацию офисных центров классов В+ или В. «Если позволят планировочные решения, возможна интеграция гостиничной функции. Рассматривать здания может большинство игроков рынка недвижимости Петербурга, однако предметный интерес будет понятен, когда появится понимание цены, по которой объекты будут выставлены на продажу», – пояснил Владислав Фадеев.

Партнер Rusland SP Андрей Бойков считает, что наиболее вероятными покупателями станут бизнесмены, которые будут использовать площади «под себя»: «Спрос со стороны инвесторов, приобретающих помещения для дальнейшего извлечения прибыли, маловероятен. Они рассматри-

вают объекты с доходностью 12-13% годовых и сроком окупаемости 7-8 лет. А из офисов Смольного «выжать» необходимую доходность будет очень сложно».

По поводу стоимости объектов мнения экспертов разошлись. Владислав Фадеев предполагает, что средняя цена продажи зданий составит около 60-80 тыс. рублей за квадратный метр. Однако финальная стоимость будет зависеть от технического состояния каждого объекта и его планировочных решений. Александр Бойков уверен, что средняя стоимость квадратного метра будет варьироваться в пределах 100-150 тыс. рублей.

«Перед нами стоит задача получить не менее 6-7 млрд рублей, но мы хотим выручить до 10 млрд, учитывая коэффициент роста цены на площадке Фонда», – поделился планами Денис Мартюшев.

По оценкам Rusland SP, минимальный срок экспозиции объектов составит полгода. Но Владислав Фадеев уверен, что наиболее ликвидные объекты могут быть проданы на первых же торгах, в случае, если стартовая цена будет соответствовать рынку.

КСТАТИ

В середине августа были подведены итоги конкурса на строительство коммуникаций для административного и общественного делового комплекса «Невская ратуша». Обладателем контракта стоимостью почти 1,5 млрд рублей стало ПАО «Ростелеком». Предметы договоров: прокладка структурированной кабельной сети и устройство центра обработки данных (377,9 млн рублей), строительство сетей передачи данных – локально-вычислительной сети (495 млн рублей), сооружение телефонной сети объекта (423,9 млн рублей). В обязанности подрядчика входит строительство сетей и пусконаладка. Заказчик – городской Комитет по информатизации и связи. Контракты заключаются до 1 сентября 2017 года.

МНЕНИЕ



Борис Мошенский, генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE:

➔ – Отрадно, что переезд в «Невскую ратушу» наконец состоится и госструктуры Петербурга будут представлены в современных офисных помещениях, как это происходит во всем мире. На освободившихся площадях можно разместить гостиницы, апартаменты и офисы. Но скорее всего, без реконструкции и внушительных вложений не обойдется. Использовать эти конторские помещения в нынешнем состоянии – пыльная история. Могут возникнуть сложности и с КГИОП Петербурга. Взаимодействие с ним может затянуть процесс согласования работ в зданиях. Если говорить об интересантах, то высока вероятность того, что объекты купят девелоперы, а не конечные пользователи. В городе не так много компаний, готовых приобрести офис для себя. Конечный же пользователь рассчитывает максимум на косметический ремонт.

Дмитрий Золин: «Кризис заставил любителей стать профессионалами»

Ольга Кантемирова / Управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» Дмитрий Золин рассказал о благотворном влиянии экономического кризиса на рынок офисной недвижимости, о дефиците офисов высокой классности в Петербурге и о самом интересном объекте компании. 

– Дмитрий Сергеевич, в апреле текущего года вы завершили реставрацию здания Русского торгово-промышленного банка, одного из самых роскошных финансовых учреждений времен Российской Империи. В каком состоянии объект был на момент прихода «Сенатора»?

– Это объект с очень сложной историей. Он был построен в 1914 году, и после революции его заняли советские учреждения. Все великолепное убранство бывшего банка оказалось не нужно. На протяжении нескольких десятков лет предметы искусства уничтожались, но не из-за намеренного вандализма, а неправильного к ним отношения.

Но больше всего здание пострадало за последние десять лет. В нем была разобрана часть перекрытий, некоторое время оно не эксплуатировалось. Фасад и внутренние помещения пришли в ужасное состояние. В итоге, объект превратился в унылое и полуразрушенное подобие дома. Но реставраторы потрудились на славу: восстановили 103-летний паркет, росписи и барельефы на потолках, мраморные вставки и колонны, перила из красного дерева на обеих парадных лестницах. Во время работ специалисты удаляли с лепнины и полотков до семи слоев краски.

– В какие сроки была проведена реконструкция и в какую сумму она обошлась?

– В целом проект обошелся в 1,4 млрд рублей. Для здания площадью в 7,2 тыс. кв. м – это очень много. Работы шли чуть больше года. Но их сложно назвать реконструкцией, так как площадь здания не изменилась. Скорее, это реставрация с реновацией. Перед нами стояла задача адаптировать дореволюционное здание под стандарты современного бизнес-центра. Мы выполнили все требования КГИОП и привели объект культурного наследия в идеальное состояние. Но данный результат – это прежде всего заслуга тех людей, которые в свое время создавали этот объект, вкладывая в него очень большие инвестиции. Мы лишь вернули ему былую славу и энергетику.

– Быстро ли удалось наладить конструктивный диалог с КГИОП?

– Да, во время реализации этого проекта отношения с комитетом сложились на удивление хорошо. Они увидели, что мы не вандалы и не будем разрушать здание, чтобы построить на его месте новое, а внимательно и качественно подходим к реставрации. Здесь я могу отметить положительный опыт взаимодействия.

– Какова арендопригодная площадь здания после реконструкции?

– Мы не стали городить коридорно-кабинетную систему, поэтому коэффициент арендопригодной площади большой – примерно 80%. Стоимость аренды квадратного метра варьируется от 1800 до 3000 рублей. Это высокая цена, большинство арендаторов понимает, что за место и такую красоту надо платить. В целом, они проявляют к зданию большой интерес. Претенденты есть, но мы готовы сотрудничать далеко не со всеми компаниями. На сегодняшний день контракты подписаны с двумя арендаторами, которые уже работают в бизнес-центре. Но пока остается без ответа главный вопрос: кто займет двухуровневый операционный зал бывшего банка, площадью 700 кв. м? Возможно, там будет расположен дорогой ресторан или, спустя век, снова банк.

– Как будет использоваться помещение хранилища на первом этаже?

– Сохранить его прежнюю функцию не удалось, и мы его демонтировали. Оно уже давно не отвечало современным стандартам. Кроме того, десятки лет его не поддерживали в нужном состоянии. На его месте разметили офисы.

Объем ввода офисных площадей в этом году был рекордно низким. Непрофильным инвесторам стало крайне невыгодно вкладывать деньги в офисную недвижимость

Кстати, помимо хранилища в здании было еще одно необычное помещение. В подвале располагалась комната, где до революции хранились драгоценности царского двора.

В целом, если оценивать работу над этим проектом, то могу с уверенностью сказать, что он был самым интересным за историю «Сенатора».

– Продолжая тему приспособления исторических зданий под офисы, интересно узнать Ваше мнение об освождающихся площадях после переезда госструктур в «Невскую ратушу». Как Вы оцениваете их потенциал для размещения бизнес-центров высокой классности?

– Его нет. Я бывал в зданиях некоторых комитетов Смольного, и эти помещения не имеют ничего общего с бизнес-центрами класса А и В+. Даже если установить современные системы вентиляции и кондиционирования, из-за конструктивных особенностей таких зданий переделать их



Фото: Никита Крючков

в объекты высокого класса очень сложно и дорого. Окупаемость таких инвестиций вылетит за десятилетний рубеж.

Идеальные локации, конечно, будут востребованы, и для них найдутся инвесторы. Но это, скорее, будет стрит-ритейл, а не высокочастотные бизнес-центры.

– Расскажите о востребованности офисов высокой классности на сегодняшнем рынке (с учетом того, что «Газпром» уже выбрал все площади).

– Мы наблюдаем дефицит таких помещений. Хороших качественных офисов (тем более, если речь идет о площади от 1 тыс. кв. м) сегодня почти нет. Благодаря этому в бизнес-центрах высокой классности арендная ставка растет более чем на 5% ежегодно. Заполняемость в сети бизнес-центров «Сенатор» составляет 94%.

– Строительство коммерческой недвижимости в Петербурге упало до самого низкого за последние 10 лет уровня. Почему это произошло?

– Да, объем ввода офисных площадей в этом году был рекордно низким. Но это связано не только с кризисными тенденциями на рынке. Вторая причина, о которой я говорил выше, – непрофильным

справка

Сеть бизнес-центров «Сенатор» основана в 2003 году. В портфеле компании – 27 бизнес-центров разной классности, общей площадью 310 тыс. кв. м. «Сенатор» самостоятельно занимается управлением, технической эксплуатацией и обслуживанием сети.

объектов. Недавно закончились работы на первом бизнес-центре нашей сети, расположенном на 2-й Советской улице, д. 7. Мы переделали входную группу, лестницы, санузлы, отремонтировали офисы. Некоторые из них сделали в стиле лофт. Реновация продлилась год, и теперь класс бизнес-центра возрос до В+. А это, в свою очередь, привлекло новых арендаторов: пришли страховые компании и девелоперы.

Следующим объектом станет бизнес-центр класса С на Малом проспекте Петроградской стороны, 87. К его реновации мы недавно приступили и планируем полностью закончить работы через 9 месяцев. Он расположен в здании, построенном в 1957 году. Так же, как с бизнес-центром на 2-й Советской, здесь изменения коснутся входных групп, коридоров, санузлов, лестниц, инженерии и самих офисов. Этот объект мы планируем довести до класса А. На 2-й Советской этого не получилось сделать, так как в дореволюционном здании сложно менять планировочные решения, а бизнес-центр на Малом проспекте – правильной формы с высокими потолками, и повысить его класс до А там вполне реально.

Кроме того, в ближайшее время мы завершим работу над объектом нового строительства – бизнес-центром класса А на ул. Чапаева, 15, площадью более 23 тыс. кв. м. Девятиэтажное здание мы построили за 1,5 года. В сентябре этого года мы планируем получить акт ввода в эксплуатацию, и у нас уже есть первые подписанные контракты с арендаторами. Это девелоперы, банки, нефтегазовые и фармацевтические компании.

В общем, планов у «Сенатора» много, и скоро в сегменте офисной недвижимости Петербурга появятся высокочастотные бизнес-центры.

цифра

94% –

заполняемость бизнес-центров сети «Сенатор»

– Планирует ли «Сенатор» реконструировать другие объекты под бизнес-центры?

– В ближайшей перспективе мы продолжим заниматься реновацией своих



68 000
ОТ РУБ. ЗА М²

ОТДЕЛКА
КОМФОРТ-КЛАССА
12 000
РУБ. ЗА М²



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС КОМПАНИИ: КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПР. Д. 62. КОРП. 4. ПН-ПТ: 9-20. СБ-ВС: 10-18

331-2000
www.stroytrest.spb.ru

Константин Мурашкин:

«Рефинансирование – новый тренд в ипотеке»

Максим Еланский / Рынок ипотечного кредитования в ближайшее время будет активно расти. В этом уверен Константин Мурашкин, начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ) Райффайзенбанка. В интервью «Строительному Еженедельнику» он рассказал о последних тенденциях рынка и особенностях ипотечного кредитования в Райффайзенбанке. ➔

– Как Вы оцениваете текущую ситуацию на рынке ипотечного кредитования в стране?

– В целом все очень позитивно. Снижение ключевой ставки ЦБ способствует росту банковской конкуренции, ведет к снижению ипотечных ставок и увеличению объемов выдачи кредитов. По нашим оценкам, рост рынка ипотечного кредитования в стране по итогам 2017 года составит около 10%. В сравнении с другими кредитными продуктами это очень хороший результат.

– Какие результаты по итогам первого полугодия в сегменте ипотечного кредитования показал Райффайзенбанк в СЗФО?

– В рамках розничной стратегии Райффайзенбанка ипотечное кредитование является одним из ключевых направлений бизнеса. По состоянию на 1 июля 2017 года ипотечный портфель РЦ достиг 14,09 млрд рублей. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года он вырос на 79%. В совокупном кредитном портфеле розничного бизнеса доля ипотечного кредитования выросла с 33 до 45%. За первое полугодие банк рассмотрел порядка 5 тыс. заявлений, прирост составил 84%. Банк выдал более 2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 5,35 млрд рублей, что в сравнении с прошлым годом выше на 155%.

– Какие ипотечные программы оказались наиболее востребованными у клиентов?

– В настоящее время в СЗРЦ наибольшую долю в новых выдачах ипотечных кредитов занимают кредиты по программе «Рефинансирование» – 43%. Несмотря на то, что эта программа со ставкой 10,9% годовых была запущена в конце прошлого года, она быстро завоевала популярность на рынке. С 7 августа ставки по рефинансированию были снижены на 0,4 п.п. и теперь составляют 10,5% годовых. Следующей по популярности программой среди наших клиентов является ипотека на вторичном рынке жилья, ее доля в новых выдачах составляет порядка 35%. Доля новых кредитов на приобретение строящейся недвижимости сократилась и сегодня составляет около 22%.

– Можно ли говорить о том, что вы собираетесь делать ставку именно на рефинансирование?

– Отчасти это действительно так. Рефинансирование – это новый тренд ипотечного кредитования. Ставки по ипотеке еще совсем недавно были выше. Сегодня у граждан появилась возможность переключиться на более выгодных для себя условиях. После рефинансирования кредита заемщик может значительно уменьшить свой ежемесячный платеж или срок кредитования. Но популярность этой программы сегодня отнюдь не означает, что мы менее активно будем работать в других сегментах ипотечного кредитования.

– Можете привести конкретные примеры выгоды нового кредита?

– Да, конечно. Вот два примера из нашей практики. Девушка, единственный заемщик, в декабре 2014 года приобрела квартиру на первичном рынке в ипотеку по



ставке 14,95% годовых. Кредит сроком на 15 лет оформлен на сумму 1,78 млн рублей. Ежемесячный платеж составлял около 25 тыс. рублей. В Райффайзенбанке ей был оформлен кредит по программе «Рефинансирование» на сумму 1,13 млн рублей на срок 22 года с ежемесячным платежом около 11 тыс. рублей. Переплата в стороннем банке составила бы 2,73, в Райффайзенбанке – 1,84 млн рублей. Разница в суммах составляет 900 тыс. рублей. Это цена автомобиля премиального бренда.

Банк получает стабильный приток новых клиентов с уже проверенной кредитной историей, с более высоким процентом одобрения заявок

Второй пример. Семейной парой в конце 2015 года была приобретена квартира на вторичном рынке по ставке 14,25% сроком на 25 лет, в сумме 4,56 млн рублей. Размер аннуитетного платежа составил 56 тыс. рублей. По программе «Рефинансирование» в нашем банке был оформлен новый кредит в сумме 4,25 млн сроком на 15 лет и размером платежа 48 тыс. рублей. Переплата в стороннем банке составила бы 12 млн рублей, в Райффайзенбанке – 4,4 млн рублей.

– А чем выгодно рефинансирование самому банку?

– Во-первых, банк получает стабильный приток новых клиентов с уже проверенной кредитной историей, с более высоким процентом одобрения заявок. Во-вторых,

организация выдачи таких кредитов – менее трудоемкий процесс по сравнению, например, со сделкой на вторичном рынке.

– Не возникает ли каких-то проблем с передачей заемщика новому банку?

– Есть определенные процессы, связанные с регламентом работы отдельных банков, которые могут несколько затянуть переход заемщика. Как правило, они связаны со сроками снятия залога по кредиту. Явной волокиты нет.

он может приобрести недвижимость по самой выгодной цене.

– Сколько строительных организаций аккредитовано банком?

– Банки по-разному определяют количество партнерских строительных организаций. Первый вариант предполагает подсчет количества всех юридических организаций. Но дело в том, что многие застройщики создают отдельное юрлицо под каждый жилой комплекс. Второй вариант определения количества партнеров – это подсчет непосредственно застройщиков. По состоянию на 1 июля 2017 года у Райффайзенбанка около 30 застройщиков-партнеров и более 60 партнеров-юрлиц. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года прирост составил 48%.

– Интересны ли вашему банку программы с нулевым взносом?

– До 2010 года в линейке некоторых российских банков был такой продукт. Статистика показывает, что такой кредит очень рискованный. В случае его невозврата стоимость реализации объекта может не полностью покрыть долг. У Райффайзенбанка довольно консервативная кредитная политика, поэтому выдавать ипотечные кредиты без первоначального взноса мы не планировали и не планируем.

– Изменился ли за последнее время портрет типичного ипотечного заемщика?

– В принципе, нет. И сейчас портрет типичного ипотечного заемщика Райффайзенбанка выглядит следующим образом: возраст 31–45 лет (52%) или 24–30 лет (35%), состоит в браке (46%), с высшим образованием (72%). 37% заемщиков являются менеджерами среднего звена, 24% специалистами, 8% ипотечных клиентов являются наемными топ-менеджерами и 1% – собственниками бизнеса. Подавляющее большинство – это жители Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

– На Ваш взгляд, от каких факторов зависит или должна зависеть доступность ипотеки?

– Конечно же, обеспеченность людей жильем в России намного ниже, чем в западных странах. И важный фактор в решении жилищного вопроса – доступность ипотеки. Чем ниже будут ставки – тем выше востребованность жилищных кредитов. В настоящее время есть все возможности для дальнейшего снижения процентных ставок. Отмечу, что наряду с уровнем процентной ставки заемщик все больше обращает внимание на неценовые факторы – надежность банка, качество и скорость обслуживания.

цифра

14,09 млрд

рублей – объем ипотечного портфеля Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка по состоянию на 1 июля 2017 года

Сергей Чобан: «Рядовые горожане не любят современную архитектуру»

Анастасия Лаптёнок / Архитекторам и девелоперам пора прислушаться к мнению простых горожан и найти разумный компромисс между модернистским новаторством и созданием более скромных по форме и утилитарных по функции, но продуманных в деталях фасадов фоновых зданий, уверен архитектор, руководитель бюро SPEECH (Москва) и Tchoban Voss Architekten (Берлин) Сергей Чобан. ➔

– Современный потребитель привык разделять архитектуру и личную недвижимость. Как правило, выбирая жилье для себя, люди не думают об архитектуре, в центре внимания более утилитарные вещи. На Ваш взгляд, уместно ли говорить об архитектуре в отношении жилья эконом-класса?

– Конечно, уместно. Любой город состоит из объектов архитектуры, среди которых именно фоновые здания, в том числе жилые, играют важную роль. И, на мой взгляд, необходимо понимать, что почти все, построенное минимум сто лет назад, создавалось именно как рядовая (в том числе жилая) застройка. Другое дело, что тогда была очень развита традиция внимательного отношения к внешнему облику зданий и детальной проработке поверхности фасадов, благодаря чему эти здания и спустя столетие привлекательно выглядят и стареют достойно. Собственную совершенно уникальную эстетику в жанр жилой архитектуры привнесли и объекты конструктивизма. А вот в послевоенное время, когда перед страной стояла важнейшая социальная задача обеспечения жильем очень большого количества людей, в архитектуру и градостроительство пришла индустриализация, повлекшая за собой отказ от подробно детализованных фасадных поверхностей. Панельное домостроение и бескомпромиссный минимализм других зданий породили достаточно безликую городскую среду, которой мы и обязаны нынешним довольно скептическим отношением к архитектуре жилых комплексов. Мне кажется, как раз сейчас пришло время эту ситуацию менять.

– Ваша книга, «30:70. Архитектура как баланс сил», написанная в соавторстве с историком архитектуры Владимиром Седовым, ориентирована на широкий круг читателей. Как Вы считаете, знакомство с этим текстом что-то изменит в восприятии новостроек у потенциальных покупателей?

– Книга призвана не изменить точку зрения, а скорее, объяснить читателям, почему они воспринимают архитектуру определенным образом. Будем откровенны: непрофессионалы (то есть не архитекторы и не критики, а простые горожане, являющиеся основными потребителями того, что мы делаем) в массе своей не любят современную архитектуру. Почему? Ответ, на наш с Владимиром Седовым взгляд, достаточно прост. Мы уже около ста лет проектируем по законам модернизма, отказавшись в облике фоновых зданий от каких-либо подробно проработанных деталей и поверхностей. И если архитекторы от подобных аскетичных зданий, как правило, в восторге, то рядовые горожане, наоборот, не очень. И к мнению публики, на наш взгляд, давно пора прислушаться, найдя разумный компромисс между модернистским новаторством и созданием более скромных по форме и утилитарных по функции, но продуманных в деталях, в поверхностях фасадов фоновых зданий.

– В одном из своих выступлений Вы высказали мысль, что современная архитектура должна быть разнообразной. Какими еще характеристиками она должна обладать?

– Архитектура, безусловно, должна быть разнообразной, но это разнообразие не должно быть чрезмерным. Я бы сказал, его степень напрямую зависит от функции здания и той градостроительной роли, которую оно играет в структуре города. В название нашей книги

фоновых зданий – архитекторам необходимо для себя заново открыть, им необходимо снова научиться.

– Именно в соответствии с этой пропорцией – 30 к 70 – Вы предлагаете вводить в структуру города контрастные доминанты. Какое здание может стать такой доминантой, например, там, где фоновая застройка – это «разношерстные многоэтажки» с разноцветными фасадами?

Фоновая застройка не должна превышать 6-7 этажей, только это гарантирует создание сомасштабной человеку среды

не случайно вынесена числовая пропорция: уникальные, знаковые здания в среде любого города должны составлять не более 30%, тогда как 70% – это объекты фоновой архитектуры, то есть здания, имеющие простые, лапидарные формы, в облике которых самую важную роль играет качество поверхности их фасадов. Нам совершенно очевидно, что фоновые здания не могут и не должны создаваться по тем же принципам, по которым создаются уникальные сооружения. Для них необходимы иные приемы – и в проектировании габаритов и форм, и в выборе используемых материалов, и конечно, в способах обработки поверхности фасада. Эти приемы – в частности, создания поверхностей фасадов

– Да, 30% зданий, на мой взгляд, могут и должны быть более заметны в структуре застройки, выделяясь, например, своей высотой, формой или пластикой. Другое дело, что «разношерстные многоэтажки» не могут служить фоном для этих 30%. Это как раз основная мысль нашей книги: фоновая застройка должна проектироваться совсем по иным принципам. В частности, она, на наш взгляд, не может быть многоэтажной: ее высота не должна превышать 6-7 этажей, ибо только это, в сочетании с продуманной детализацией поверхности фасадов, гарантирует создание сомасштабной человеку комфортной городской среды.

– Вы выступаете куратором I Российской молодежной архитектурной биеннале. Жюри конкурса рассмотрело около 400 заявок, можно ли расценивать это как срез, по которому уместно судить об уровне «молодой архитектурной мысли»?

– Пока прошел лишь первый этап просмотра, который представлял собой конкурс портфолио. Среди них было мало масштабных проектов, по которым можно было бы судить о каких-либо конкретных предложениях – пока, скорее, можно говорить о творческом потенциале участников. Он, безусловно, высок. И очень приятно, что заявки были поданы из огромного числа регионов, больше половины отобранных финалистов – не из Москвы или Петербурга. 30 финалистов, показавших себя как наиболее перспективные, теперь работают над конкурсным заданием биеннале – проектом многофункционального жилого квартала. Эти проекты будут представлены в Иннополисе (Республика Татарстан) 12-14 октября текущего года, и вот тогда будет понятно, что именно нового предлагают молодые архитекторы. Признаюсь, я жду результатов с большим интересом.

– Сейчас урбанистика – модное увлечение, о ней рассуждают даже те, кто далек от

архитектуры и градостроительства. Как Вы считаете – это позитивная тенденция?

– Мне кажется, люди всегда думали о том, в какой среде они живут и с какой архитектурой сталкиваются. Просто потому, что архитектура окружает каждого из нас, от нее в прямом смысле некуда деться, и рефлексия на тему качества этого окружения нормальна и естественна. То, что сегодня эта дискуссия ведется на все более осознанном и профессиональном уровне, кажется мне очень важным.

– Недавно стало известно, что комитеты Правительства Петербурга все-таки переедут в «Невскую ратушу». Вы удовлетворены тем, что здание наконец будет использоваться по назначению?

– Честно говоря, я никогда и не сомневался в том, что это будет именно так. «Невская ратуша» изначально проектировалась как здание Администрации Санкт-Петербурга, и я очень рад, что она будет функционировать по своему прямому назначению.

– В целом, следите ли Вы за «развитием жизни» построенных по Вашим проектам зданий? Что для Вас важно, помимо того, чтобы у здания был ответственный собственник?

– Конечно, слежу. Этот процесс интересен мне и как горожанину, и конечно, как автору проекта. Очень важно и то, что в случаях возникновения новых пристроек или надстроек владельцы зданий, как правило, сначала консультируются со мной, и вместе мы находим оптимальное для внешнего облика решение.

– Новые правила землепользования и застройки Петербурга, вступившие в силу 4 июля этого года, предполагают обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика жилых зданий. Считаете ли Вы это нововведение полезным?

– Мне кажется, такого рода обязательное согласование как раз и может стать гарантом того, что жилая застройка будет проектироваться с большим вниманием к сомасштабности человеку и к архитектурным деталям, а следовательно, будет более долговечной.

– В Петербурге готовят новый Генплан города на 2019-2043 годы. Что бы Вы посоветовали не забыть учесть в новом документе? На чем сделать акцент?

– Я бы посоветовал проанализировать допустимую плотность застройки, взяв за основу не менее 70% всех зданий с высотой 6-7 этажей.

цифра

30%

городской застройки, по формуле Сергея Чобана, должны составлять уникальные здания

Фото: Василий Буланов

Мансарда – модно, стильно, рационально

За века своего существования мансарда из жилья для богемы превратилась в особенность дома, повышающую его архитектурную ценность. Множество вариантов применения мансардных помещений неизменно привлекает покупателей с фантазией.

История

Слово «мансарда» ассоциируется прежде всего с Парижем. Именно здесь, на последних этажах, названных по имени их изобретателя Франсуа Мансара, проживали представители творческой богемы – художники и музыканты.

В XVIII веке мода на мансарды пришла в Россию. И если в патриархальной Москве домов с мансардами были единицы, то в проевропейском Санкт-Петербурге таких зданий появилось множество. В XX веке, в эпоху индустриального домостроения, когда в архитектуре доминировали плоские кровли, про мансарды практически забыли. Однако в 1990-х годах, с появлением новых строительных материалов и технологий, мансарды в нашей стране стали приобретать все большую популярность.

Сегодня наличие в доме мансарды считается не только отличным способом практично использовать полезное пространство, но и признаком хорошего вкуса и благосостояния. Поэтому «продвинутые» девелоперы все чаще проектируют такую конструкцию в новых жилых комплексах. Особенно актуальны мансарды в малоэтажном строительстве.

Преимущества

Рассмотрим преимущества жилья с мансардой. В числе основных плюсов – высокие архитектурные качества такого решения. Мансарда – это по-настоящему эффектный прием, который делает здание в целом, так и жилое пространство в частности.

Кроме того, это оригинальный формат жилья, который отлично подходит творческим людям, обладающим хорошим вкусом, тем, кому не чужды оригинальные дизайнерские идеи. Ведь мансарда, как ни одно другое помещение, приспособлена для полета фантазии в сфере проектирования и отделки. Безусловно, такие перепланировки требуют согласования в соответствующих инстанциях, но результат того заслуживает.

Использование

При правильном дизайнерском подходе на втором ярусе мансарды можно устроить самые разные по функциональности помещения – спальню, детскую, кабинет, библиотеку, зону отдыха... В общем, всё, на что распространится фантазия собственника.

Спальня – это классический способ использования второго яруса мансардного этажа. Вариантов отделки здесь множество: кантри, бунгало, прованс и другие. Если помещение небольшое – его можно визуально расширить за счет использования светлых тонов. Мансардная спальня – чаще всего проект в стиле минимализма. Используйте маленькие комоды, компактные тумбы, модульные шкафы.

Зона уединения и отдыха – здесь можно почитать книгу, погрузиться в свои мысли или послушать спокойную музыку.

Кабинет (мастерская), устроенный на втором ярусе мансардного этажа, отлично подойдет для работы или творческого хобби. Обычно для такой деятельности много места не нужно, а вот укрыться от суеты и посторонних звуков не помешает.

Уместно рассмотреть и вариант создания на мансарде гардеробной комнаты.

Для одежды и обуви часто не хватает места, а здесь можно установить удобные шкафы, стеллажи или встроенные гардеробные. Отлично впишется сюда сушилка для белья и гладильная доска.

Квартиру на мансардном этаже можно приобрести в ЖК «Образцовый квартал 2», который строится на территории проекта «На Царскосельских холмах» в Пушкинском районе Санкт-Петербурга. Это одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 40 до 102 кв. м, с высотой потолка до 4,47 м. Кстати, сейчас сделать покупку выгоднее всего, так как застройщик, ООО «Терминал-Ресурс», в рамках сезонного предложения предлагает специальные цены на квартиры мансардного этажа.

Готовность жилого комплекса – 90%. Полностью закончены все строительные работы, ведется благоустройство территории. Ввод в эксплуатацию намечен на I квартал 2018 года. Своим новоселам мы предлагаем квартиры с большим количеством преимуществ:

- малоэтажный жилой комплекс с благоустроенным зеленым двором, большими остекленными балконами;
- хорошая транспортная доступность (15 минут до



метро), экологически чистая зона проживания и отдыха;

- кирпично-монолитные дома с мансардами, высота потолков до 4,47 м, бесшумные лифты Schindler;
- система отопления «теплый водяной пол» (регулировка температуры в каждой комнате, отсутствуют радиаторы отопления);
- автономные газовые котельные Viessmann (экономия на коммунальных платежах);
- возможность объединения кухни и гостиной, просторные остекленные лоджии, мансарды.

Жилой комплекс состоит из четырех многоквартирных домов и включает в себя 320 квартир. Каждый корпус имеет четыре этажа и мансарду. Дома располагаются по периметру участка. Боль-

шое расстояние между корпусами обеспечивает психологический комфорт для проживающих. Для автомобилей предусмотрены удобные подъезды. Внутреннее пространство организовано по принципу безопасного двора. Просторная стоянка для автомобилей располагается рядом с жилым комплексом. Дома оснащены бесшумными лифтами Schindler. Лестничные клетки светлые, имеют естественное освещение. Во дворе жилого комплекса «Образцовый квартал 2» построен современный детский сад на 140 мест.

Отдел продаж расположен рядом с жилым комплексом по адресу:
ул. Кокколевская, д. 1.
719-19-19
www.devcent.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

16+

Гражданский Жилищный Форум

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

3-6 ОКТЯБРЯ 2017

ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ:

- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
- ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

2000 УЧАСТНИКОВ

100 МЕРОПРИЯТИЙ

300 ДОКЛАДОВ

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ
ЖИЛКОНГРЕСС.РФ

+ 7 (812) 325-06-94

ПРЕДУСМОТРЕНО ПЛАТНОЕ И БЕСПЛАТНОЕ УЧАСТИЕ

ОРГАНИЗАТОР: БИОКАПИТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР-2017: ЦДС
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-2017: ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-2017: КОМПАНИОН

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: ГАЗПРОМБАНК
ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР: ИТАКА
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: ПЛЮС

СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ: РВБ, DAN, GREKODON, Profitbase, БТБ24, Bank Woorid, LEADACTIV

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

11 сентября

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

25 сентября

- Где комфортно жить
- Опрос к Гражданскому жилищному форуму

18 сентября

- Новости по Санкт-Петербургу
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Гидроизоляция
- Точки роста: Мурино

2 октября

- Экология
- Градостроительство и архитектура
- Приложение: Финансы и страхование
- Технологии и материалы: проблема качества строительных материалов

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Экономь время!

Читай качественную прессу!

нам 15 ЛЕТ

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

16+

тел. 605-00-50

e-mail: podpiska@asninfo.ru

РЕКЛАМА

блог-эксперт

Преобразование моногорода



Олег
Потапченко,
главный
архитектор
ООО «Институт
современных
строительных

технологий» (входит
в ГК «Развитие»):

– Роль проектировщика в создании моногородов – базовая, начиная с момента появления первой идеи до детального видения проекта и его реализации. Сегодня архитектор – это не только профессионал, который проектирует здание, но и экономист, способный рассчитать будущий доход инвестора, и социолог, создающий комфортную среду, и маркетолог, развивающий конкурентоспособность проекта.

Преобразование моногорода требует от архитектора высшей квалификации и полного владения всеми аспектами профессии. Если речь идет о моногороде, стоят задачи: создания диверсифицированной и самодостаточной экономики (плана экономического развития города, инфраструктуры для развития промышленных зон, условий для развития малого бизнеса и реализации товаров местного производства); снижения эксплуатационных издержек (выверенные инженерные системы); создания комфортной и разнообразной среды (формирование центров общественного притяжения, создание пешеходных маршрутов, создание оптимальной городской плотности, рациональное размещение общественных и коммерческих зон, рекреационных зон); развития идентичности (привязанности к городу) жителей и вовлечения их в процесс преобразований (участие жителей в благоустройстве и самоуправлении города); преобразования планировочной структуры.

Клубок социальных и экономических проблем, изношенность зданий и инфраструктуры – типичное состояние моногорода. Как правило, моногорода строились ускоренными темпами для расселения сотрудников предприятий. Всерьез о генеральных планах никто не задумывался, проблема откладывалась на потом, в ткани города оставались лакуны – участки для перспективного размещения социальной инфраструктуры, которые превращались в пустыри, разрывающие связанность кварталов. Общий подход к разработке мастер-плана моногорода должен включать: уплотнение городского центра, его дифференциацию с периферией; закрытие периметра кварталов и образование частных дворов; насыщение первых этажей зданий коммерческими и социальными функциями; формирование пешеходных и велосипедных маршрутов; создание разнообразных рекреационных территорий.

При разработке мастер-плана основные градоформирующие объекты, как правило, подробно разрабатываются в составе ключевых проектов, реализуемых в первую очередь. Они насыщаются новыми функциями, получают новую жизнь, что позволяет сформировать центры притяжения людей, повысить инвестиционную привлекательность окружающих территорий и тем самым привлечь к процессу преобразований частных инвесторов.

Между мусором и биотопливом

Анастасия Лаптёнок / Город Сланцы может стать второй в Ленобласти территорией опережающего развития (ТОР). В ожидании присвоения инвестиционно привлекательного статуса была разработана концепция развития моногорода. ➔

Проект развития территории моногорода Сланцы был представлен в конце июля текущего года в бизнес-школе «Сколково». Команда, в состав которой вошли глава администрации Сланцевского района Игорь Фёдоров, заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области Виктория Кузнецова и глава ООО «УК «Агротехэнерго» Сергей Соколов, предложила несколько векторов для диверсификации экономики моногорода и его комплексного развития.

Среди них – создание индустриального парка с совокупным объемом вложений от потенциальных инвесторов в размере 14,5 млрд рублей, высокотехнологичного производства по переработке ТБО, модернизация местного индустриального техникума. Также были заявлены такие направления, как развитие рынка арендного жилья, улучшение транспортной доступности, реновация отдаленного микрорайона Лучки, развитие общественно-значимых пространств и даже создание сети коворкингов.

Сегодня в экономике Сланцев 57% приходится на обрабатывающие производства и 38% на торговлю. В результате диверсификации инновационная экономика к 2025 году должна занять треть в общей структуре экономики моногорода.

Переработка отходов

Одним из «ядер» концепции развития Сланцев стал проект запуска высокотехнологичного производства по глубокой переработке отходов. Согласно проекту, на территории общей площадью более 80 га должно было разместиться предприятие, способное ежегодно перерабатывать до 2 млн т твердых бытовых отходов в сырье для производств в индустриальном парке. Технология производства предполагала сортировку мусора, отбор органической и минеральной фракции, отбор и сортировку полимеров, бумаги, высококалорийных фракций, прессование и упаковку инертной фракции и вторичных ресурсов, а также производство топливных элементов. Предприятие с общим объемом инвестиций в 14,4 млрд рублей, помимо экологического эффекта, должно было дать городу 500 рабочих мест.

Но проект вызвал негативную реакцию как у местных жителей, так и у депутатов. От идеи мусороперерабатывающего комплекса в итоге отказались. По словам главы администрации Сланцевского района Игоря Фёдорова, сейчас руководство моногорода находится «в поиске новых идей».

Индустриальный парк

Второе ядро «реновации» Сланцев на настоящий момент выглядит более жизнеспособным. Компания ООО «УК «Агротехэнерго» создает в городе крупный индустриальный парк «Угра» на площади в 115 га. Объем инвестиций – 23,5 млрд рублей. В парк планируется привлечь 15 резидентов, среди потенциальных называются ООО «БиоПром» (завод по производству гуминовых и фульвовых кислот), ООО «МетИнвест» (производство по переработке резины), ООО «Пантеон»



Менять имидж Сланцев начнут с программы благоустройства

(производство биотоплива), ООО «Форвуд Технолджи» (производство пеностекла), ООО «ДИП» (пеллетный завод), ООО «Солекс» (завод по производству керамических строительных материалов).

В парке планируется размещение производств 3-5-го классов опасности. Согласно проекту, промышленная площадка будет состоять из двух основных кластеров: агропромышленного и материалов и технологий. Агропромышленный, в частности, будет представлен производством микробного протеинового кормового концентрата и смеси на его основе, с заявленными объемами производства в 50 тыс. т в год.

Кластер материалов и технологий будет специализироваться на композитных экологических материалах, применяемых в том числе для спецстроительства. Еще одно направление кластера – производство биотоплива на основе биоотходов и органического сырья. Также в составе кластера предполагается создать мультимодальный лесохимический комплекс.

Но развитие данного проекта во многом связано с ожиданием присвоения Сланцам статуса территории опережающего развития (ТОР). Пока такой статус имеет только один из трех моногородов Ленобласти – Пикалёво.

«Попытка достойная и нужная для моногорода, который находится в очень неопределенной экономической ситуации. Но она осложнена многими рисками: удаленным размещением индустриального парка и отсутствием развитой дорожной транспортной сети», – комментирует руководитель исследовательского отдела МЦСЭИ «Леонтьевский центр» Нина Одинг, добавив, что проблема может возникнуть и с кадрами: жители Сланцев вряд ли найдут много рабочих мест в индустриальном парке, скорее всего, понадобятся программы переобучения. А высококвалифицированные кадры вряд ли ради работы переедут в Сланцы из Петербурга или других городов Ленобласти.

Но в случае, если территории удастся получить налоговые послабления, которые дает статус ТОР, это может сработать для привлечения инвесторов определенного профиля, рассуждает экономист. «На мой взгляд, ситуация очень сложная, и пока трудно представить такого инвестора и производство. Хотя наверняка оно может быть – например, низкотрудоемкое производство длительного цикла, с продукцией, которая может складироваться и периодически вывозиться в центры распределения. Например, завод стройматериалов», – резюмирует г-жа Одинг.

мнение



Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St Petersburg:



– Статус ТОР, безусловно, важен для проекта индустриального парка. Он не только даст многочисленные налоговые льготы для компаний-резидентов, но и послужит дополнительным преимуществом парка, при его местоположении. Для хорошей заполняемости важна и цена предложения, применять в данном случае только затратный подход для формирования будущего предложения не совсем оправданно. Среди преимуществ проекта – понятный статус земли (что важно для резидентов), наличие инженерных коммуникаций, близость к порту Усть-Луга, крупный якорный резидент и управляющая компания. Кроме того, в пользу «Угры» играет и тот факт, что проект специализируется на предприятиях аграрного, биоэнергетического, лесного и строительного комплексов. Именно таких объектов у нас не хватает.

Василий Мурашкин:

«Этап реформирования мы прошли без серьезных проблем»

Виктор Краснов / Исполнительный директор СРО «Союз профессиональных строителей» Василий Мурашкин рассказал «Строительному Еженедельнику» о том, как меняется система саморегулирования в Архангельской области, и о текущей ситуации в строительной отрасли региона. ➔

– **Василий Леонидович, 1 июля этого года полностью вступил в силу Федеральный закон № 372-ФЗ. К этой дате российские строительные СРО должны были внести существенные коррективы в свою работу. Как вы справились с этой задачей?**

– В целом, достаточно нормально. Переходный этап реформирования «Союз профессиональных строителей» прошел без каких-то серьезных проблем. Отмечу, что сам процесс изменения в системе саморегулирования начался еще год назад. СРО предписывалось привести свои компенсационные фонды и внутренние документы в соответствие с новыми требованиями Градкодекса и подать документы в Ростехнадзор для подтверждения своего статуса. Со всеми этими требованиями мы справились. Была небольшая задержка по процессу формирования полного компенсационного фонда, но она была связана только с тем, что банк длительное время переводил деньги.

– **А как прошла регионализация вашей СРО?**

– Тоже достаточно успешно. К нам пришло около 150 строительных организаций, и сейчас членами СРО являются около 450 компаний. Полагаю, что в какой-то степени регионализация позволит упростить процедуру взаимодействия руководства СРО и ее членов. Также она поможет усилить контроль за качеством работ строительных организаций и соблюдением ими норм действующего законодательства.

– **И все-таки достаточно многие российские строительные СРО не смогли выполнить требования 372-ФЗ. С чем это связано?**

– Наверное, с тем, что многие саморегулируемые организации оказались не готовыми к резким переменам. В частности, я говорю о Национальном реестре специалистов. Старт приема заявлений был слишком поздним из-за длительного утверждения Приказа Минстроя «О порядке ведения национальных реестров специалистов». Соответственно, НРС не смог полностью сформироваться к началу действия 372-ФЗ. Вообще, конечно, большинство СРО и их члены последние месяцы только и занимаются тем, что корректируют свою деятельность под требования 372-ФЗ, но есть же и основная деятельность, которой также необходимо заниматься.

– **Продолжая тему работы строительных организаций, расскажите о текущей ситуации в отрасли региона.**

– По итогам прошлого года, согласно данным Правительства Архангельской области, в регионе было построено свыше 340 тыс. кв. м жилья. Началось и продолжилось строительство многих промышленных и социальных объектов. Но в целом ситуация оставляет желать лучшего. Продолжает наблюдаться спад объемов производств, снижается количество госзаказов. В результате всего этого простаивают мощности, некоторым строительным организациям приходится уходить с рынка.



– **Помогают ли в решении этого вопроса целевые федеральные и региональные программы и проекты?**

– Отчасти это действительно так. Некоторые компании Архангельской области задействованы в них. Так, для Поморья остается важной реализация программы переселения граждан из аварийного жилья. В строительстве новых жилых домов

подготовка кадров поставлена у нас на достаточно хорошем уровне. С прошлого года мы начали формировать образовательный строительный кластер, в который включили и школы. Так, старшеклассники одной из школ Архангельска получают базовые знания и практику по целому ряду строительных профессий по договору со строительным техникумом. В этом году

округу. И следует отметить, что победитель окружного этапа – архангелогородец Павел Кошельковский с судоремонтного завода «Красная Кузница» – принял участие в финале конкурса «Строймастер», заняв в номинации «Лучший сварщик» призовое второе место по России. В целом, уровень профессионального мастерства участников конкурса растет из года в год.

Архангельская область регулярно участвует в национальном конкурсе «Строймастер», который организует Национальное объединение строителей

принимают участие в основном региональные организации. Большинство дорожных работ также осуществляют местные компании. Однако часть тендеров выигрывают и организации из других регионов: Петербурга, Ленобласти, Москвы. Архангельским строителям приходится, в лучшем случае, работать на субподряде, что, думаю, несколько неправильно.

– **А как у Архангельской области обстоит ситуация с подготовкой профессиональных кадров?**

– В Архангельской области работает ряд средних специальных учебных заведений, техникумов, выпускающих рабочих и специалистов строительной отрасли. Также кузницей кадров в строительстве считается Северный государственный университет. В целом, профессиональная

профильный класс откроется еще в одной школе. Знакомство со строительной отраслью, ее спецификой, считаю, может повлиять на выбор профессии подростками после получения среднего образования.

– **Как Вы оцениваете необходимость проведения конкурсов профессионального мастерства?**

– Очень положительно. Конечно, они необходимы. Такие конкурсы помогают популяризовать профессию строителя. Для конкурсантов это, как правило, является и дополнительным финансовым стимулом. Архангельская область регулярно участвует в национальном конкурсе «Строймастер», который организует Национальное объединение строителей. В этом году мы у себя выбирали лучшего сварщика по Северо-Западному федеральному

– **Поддерживает ли «Союз профессиональных строителей» сотрудничество с органами власти?**

– Да, конечно. Наша саморегулируемая организация регулярно участвует в мероприятиях Правительства Архангельской области, направленных на развитие строительной отрасли в регионе. Нас приглашают на совещания, посвященные внедрению различных новых законодательных инициатив в строительной сфере. Конечно же, мы плотно работаем над вопросами повышения привлекательности строительных профессий и качества проводимых работ.

➔ справка

«Союз профессиональных строителей» образован в сентябре 2008 года. Основными целями СРО являются повышение качества выполняемых работ в области строительства и предупреждение причинения вреда вследствие недостатков таких работ. В настоящее время «Союз профессиональных строителей» объединяет более 450 организаций Архангельской области, осуществляющих строительную деятельность.



Всероссийская конференция «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство»

18

Строительный Еженедельник | 26 (774) | 04 | 09 | 2017

В поисках верных решений

Несколько дней осталось до крупнейшего строительного события на Северо-Западе – VIII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство». 8 сентября эксперты обсудят ключевые вопросы отрасли в конгресс-зале гостиницы «Парк Инн Пулковская». ➔

Обновленный формат

Семь лет, традиционно в сентябре, в городе на Неве проходила Всероссийская научно-практическая конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство». В 2016 году на конференции обсуждались не только вопросы саморегулирования, но и более широкий круг тем – проблемы жилищного строительства и ценообразования, вопросы участия компаний в госзаказе, новые правила работы на строительном рынке. В связи с этим участники предложили расширить формат мероприятия, и Оргкомитет принял решение обновить название конференции, чтобы оно более точно обозначало ее тематику и соответствовало масштабу обсуждаемых вопросов.

За годы успешного проведения конференции зарекомендовала себя как ключевое отраслевое событие Северо-Запада. В программе мероприятия – пленарное заседание в формате открытого диа-

лога, а также тематические секции, где специалисты могут обсудить профильные вопросы. Из года в год конференция собирает более 500 представителей строительного, проектного, изыскательского сообщества, а также представителей сферы энергоаудита из разных регионов России. Более двух тысяч участников из наиболее отдаленных регионов России следят за ходом пленарного заседания и круглых столов посредством онлайн-трансляции.

Поддержка на федеральном уровне

Конференция ежегодно проходит при поддержке аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, Совета Федерации РФ, Госдумы РФ, Министерства строительства и ЖКХ РФ, Министерства транспорта РФ, Министерства энергетики РФ, Правительств Москвы, Санкт-Петербурга, Ленинградской области и других субъектов СЗФО, национальных объединений СРО в области

строительства (НОСТРОЙ), инженерных изысканий и проектирования (НОПРИЗ), энергоэффективности (НОЭ), Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА), Российского Союза строителей, торгово-промышленной палаты РФ, Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты, общероссийской общественной организации «Деловая Россия». Генеральным информационным партнером мероприятия выступает газета «Строительный Еженедельник». В 2017 году из различных министерств и ведомств в адрес участников мероприятия направлены 34 приветственных слова, которые размещены на официальном сайте конференции.

Живая дискуссия по острым вопросам

Предстоящая конференция позволит участникам получить ответы на наиболее

справка

Время проведения конференции: 8 сентября 2017 года. Начало регистрации – 9.00, начало пленарного заседания – 10.00.

Адрес: Санкт-Петербург, гостиница «Парк Инн Пулковская», Площадь Победы, д. 1, ст. м. «Московская».

Участие в качестве слушателей бесплатное! Обязательна регистрация на сайте www.rskconf.ru.

шие вопросы в сфере строительства, энергосбережения, кадастровой деятельности и в смежных областях.

Одной из ключевых тем дискуссии станет Национальный реестр специалистов (НРС). В частности, будут обсуждаться практические моменты включения специалистов в НРС, возможные санкции со стороны СРО и государства за отсутствие специалистов в НРС, вопросы дополнения перечня Приказа Минстроя России новыми специальностями.

АССОЦИАЦИИ САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

«БАЛТИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС»
«БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»
«БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ»

ЕДИНСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ –
ПУТЬ К ПОКОРЕНИЮ
ВЫСОТ МАСТЕРСТВА!

АССОЦИАЦИИ
СРО «БСК», «БОП», «БОИ» – это:

- Более 2500 компаний строительного комплекса из различных регионов страны
- Сумма компенсационных фондов Ассоциаций СРО – более 1,6 млрд рублей
- Ассоциация СРО «БСК» – самая динамично развивающаяся саморегулируемая организация по версии престижной конкурсной программы «Российский Строительный Олимп»

190103, Санкт-Петербург,
Рижский проспект д.3, литер Б
Тел./факс: (812) 251-31-01,
251-10-50, 251-79-65,
e-mail: info@srobsk.ru
www.srobsk.ru, www.srobop.ru, www.srobol.ru

ОРГАНИЗАТОР

РЕКЛАМА

БСО

Британский Страховой Дом

www.bihouse.ru

129626 Москва, Графский пер., д. 12А, стр. 2 (495) 755-53-35
191015 Санкт-Петербург, Калужский переулок, дом 3, лит. А (812) 426-16-89
344010 Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 143АГ (863) 219-29-64
450005 Уфа, ул. 50-летия Октября, д. 24 (347) 228-42-79
603005 Нижний Новгород, Верхневолжская наб., д. 8/59 (831) 429-09-98
141800 Дмитров, МО, ул. Оборонная, д. 21, корп. 2 (496) 224-66-33

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

РЕКЛАМА



Пленарное заседание конференции, 2016 год

Кроме того, планируется рассмотреть вопросы формирования компенсационного фонда защиты дольщиков, новые требования к капиталу и информационной открытости застройщиков, проблему двойного обеспечения по 214-ФЗ и 44-ФЗ. Также в списке тем конференции – государственная поддержка жилищного строительства, развитие рынка арендного жилья и государственно-частного партнерства, вопросы взаимодействия малого и крупного строительного бизнеса, практика государственных закупок в строительстве.

Отдельный блок дискуссии будет посвящен созданию комфортной среды обитания и жизнедеятельности, в рамках блока состоится обсуждение на темы комплексного развития территорий, использования энергосберегающих технологий в строительстве, ликвидации аварийного жилищного фонда и реновации жилья, готовности строительных объектов и дорожно-транспортной инфраструктуры к Чемпионату мира по футболу 2018 года.

Формат конференции предусматривает прямой диалог представителей строительных компаний и профильных органов государственной власти – ответы на вопросы, обмен мнениями, доведение предложений строительного сообщества до властных структур. У участников будет возможность обратиться непосредственно к тем, кто принимает решения в сфере управления строительной отраслью, а также получить полезную практическую информацию и ценные рекомендации экспертов, которые смогут помочь в исполнении новых требований законодательства.



Николай Цуканов,
полномочный
представитель
Президента РФ
в СЗФО:

– В Северо-Западном федеральном округе органы власти активно взаимодействуют со строительным сообществом, напрямую получая

информацию о состоянии строительной отрасли и предложения по совершенствованию законодательства. На территории округа уделяется особое внимание решению проблем обманутых дольщиков и ликвидации аварийного жилья, вопросам строительства объектов социальной инфраструктуры и сокращению административных барьеров.



Алексей Русских, первый
заместитель
председателя
Комитета
Госдумы РФ
по транспорту
и строительству:

– Сегодня перед строительным сообществом стоят задачи не только по обеспечению россиян жильем, но и по созданию качественной, комфортной для жизни среды, внедрению современных инновационных технологий проектирования и строительства, развитию отечественной промышленности стройматериалов, совершенствованию нормативно-технической базы, сметного нормирования, контрактной системы.



Леонид Ставицкий, первый
заместитель
министра
строительства
и ЖКХ РФ:

– Для эффективного развития строительного комплекса России необходима скоординированная работа всех его участников, которая сегодня обеспечивается при помощи взаимодействия Минстроя России с национальными объединениями саморегулируемых организаций и через них – непосредственно с компаниями сферы строительства, проектирования и инженерных изысканий. Синергетический эффект за счет объединения наших усилий позволяет формировать политику в сфере строительства с учетом рекомен-

даций профессионального сообщества, принимать рациональные решения, идти в ногу с современными инновационными процессами.



Георгий Полтавченко,
губернатор
Санкт-Петербурга:

– Санкт-Петербург занимает сегодня лидирующие позиции на российском строительном рынке. В нашем городе возводится более 3 млн кв. м жилья в год, создаются современные объекты социальной и транспортной инфраструктуры, промышленные и логистические комплексы. При содействии предпринимательского сообщества постоянно совершенствуется профильное законодательство.



Михаил Москвин,
заместитель
председателя
Правительства
Ленинградской
области
по строительству:

– В Ленинградской области вводится около 2 млн кв. м жилья в год. Эта цифра оптимальна для 47-го региона, поэтому мы хотим выдержать эти показатели и в будущем. Мы не только строим квадратные метры – мы создаем для жителей Ленобласти комфортную среду обитания.



Владимир Яковлев,
президент
Российского Союза
строителей:

– Поставленные главой государства задачи стали для нас практическим руководством к действию на этот год, и мы совместно с национальными объ-

единениями строителей, проектировщиков и изыскателей шаг за шагом отработаем обозначенные направления. Это и реализация положений Федеральных законов (№ 372-ФЗ, № 44-ФЗ, № 214-ФЗ), и развитие системы подготовки кадров для строительного комплекса и отраслевой науки, и совершенствование нормативно-правовой базы и технического регулирования, и внедрение энергоэффективных строительных материалов и инновационных технологий на всех этапах жизненного цикла объектов строительства.



Антон Мороз, вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты, член Советов НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЭ:

– Ситуация в российском строительном комплексе достаточно стабильна. В 2016 году в стране было сдано рекордное количество квадратных метров жилья, и у нас хватает потенциала, чтобы работать в рамках этих показателей. Конечно, существуют определенные сложности, связанные с финансированием и изменением отраслевого законодательства. Всех застройщиков волнует новый принцип работы в связи с принятием обновленного 214-ФЗ, который нуждается в дальнейшем совершенствовании. Реформирование системы саморегулирования – важный и необходимый шаг, ведущий к порядку в этой области. Уже есть понимание, что к концу текущего года система очистится и будет работать так, как изначально предполагал Президент РФ при принятии решения о переходе строительной отрасли на саморегулирование.

Оргкомитет конференции:
Тел. +7 921 849 35 92,
e-mail: info@rskconf.ru
www.rskconf.ru

КУПИ СЕБЕ НЕЗАВИСИМОСТЬ

ОТ **9 500** РУБЛЕЙ
В МЕСЯЦ*

КВАРТИРЫ

- В ИПОТЕКУ*
- ВОЕННУЮ ИПОТЕКУ**
- РАССРОЧКУ НА 8 ЛЕТ***



* ЗАСТРОЙЩИК ООО «НОРМАНН-ЗАПАД», 9500 РУБ. — ЕНЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ ЗА КВАРТИРУ-СТУДИЮ 22,7 кв. м в ЖК «МОРОШИНО», 2 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ УСЛОВИИ ОПЛАТЫ В ИПОТЕКУ ПО ПРОГРАММЕ «ИПОТЕКА В НОВОСТРОЙКЕ» ОТ ПАО «ДОКХЛЕББАНК» (ЛИЦЕНЗИЯ ЦБ РФ №2265 ОТ 12.01.2015 Г.) ПРИ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ 1 118 000 РУБ., ПЕРВОНАЧАЛЬНОМ ВЗНОСЕ 147 500 РУБ., ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКЕ 8,4% ГОДОВЫХ, СРОКЕ КРЕДИТА 15 ЛЕТ. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОГРАММЫ: СУММА КРЕДИТА ОТ 300 ТЫС. РУБ. ДО 10 МЛН РУБ. НА СРОК ОТ 7 ДО 20 ЛЕТ, ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ОТ 10%, ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА 8,4% ГОДОВЫХ НА ВЕСЬ ПЕРИОД КРЕДИТОВАНИЯ, БЕЗ СТРАХОВАНИЯ ЖИЗНИ И ТРУДОСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА СТАВКА ПО КРЕДИТУ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ НА 1%. БЕЗ СТРАХОВАНИЯ ПЕРЕДАВАЕМОГО В ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА ЗАЕМЩИКА СТАВКА ПО КРЕДИТУ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ НА 1%. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ И ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПЛАТЕНЕСПОСОБНОСТИ СОГЛАСНО ТРЕБОВАНИЯМ БАНКА. ПРОГРАММА ДЕЙСТВУЕТ ПО 31.12.2017 Г. АДРЕС КОМПЛЕКСА: ЛЕН. ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОНСКИЙ Р-Н, БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ДЕР. ПОРОШИНО, КВАРТАЛ 1, СТРОИТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА № 17, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР № 47-07/0719001-6. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ИПОТЕКИ И ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ NORMANN.RU.

** ВОЕННУЮ ИПОТЕКУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ПАО СБЕРБАНК, ГЕНЕРАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ БАНКА РОССИИ № 1481 ОТ 11.08.2015.

*** РАССРОЧКА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ. СРОК — 8 ЛЕТ. МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРВЫЙ ВЗНОС — 20%. ПРОЦЕНТЫ НА ОСТАТОК — 12% ГОДОВЫХ ДО ВВОДА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И 20% ГОДОВЫХ НА ОСТАТОК ОТ ВВОДА ОБЪЕКТА ДО ПОСЛЕДНЕГО ДНЯ ПЛАТЕНА. ОСТАТОК ВНОСИТСЯ РАВНОМЕРНЫМИ ЕЖЕМЕСЯЧНЫМИ ПЛАТЕЖАМИ В ТЕЧЕНИЕ 96 МЕСЯЦЕВ ОТ ДАТЫ ВНЕСЕНИЯ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА.

СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА
NORMANN

13 лет
с вами!

ОТДЕЛ
ПРОДАЖ **425-39-63**
www.normann.ru

ОФИСЫ
ПРОДАЖ



Пл. Александра Невского, д. 2, Лит. Е, Бизнес-центр «Москва», 4 этаж.
М «Пл. Александра Невского-1», выход к гостинице «Москва»

Пн-Пт: 9.00 – 19.00
Сб: 11.00 – 18.00



Большой проспект В.О., д. 18, БЦ «Андреевский
двор», 2-й этаж. М «Василеостровская»

Пн-Пт:
9.00 – 20.00

КЛУБНЫЙ
ДОМ

ОТ

4,1
МЛН РУБ

ДВА АНГЕЛА
М. НОВОЧЕРКАССКАЯ



РОССТРОЙИНВЕСТ

РАБОТАЕМ ПО Ф3-214

331-50-00

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