

События

До 10 апреля текущего года будет введен в эксплуатацию один из корпусов долгостроя «Новая Скандинавия». Еще два дома обещают достроить летом.

«Новая Скандинавия»
начинает сдаваться, стр. 4

События

На прошлой неделе во французских Каннах прошла одна из самых влиятельных международных выставок по недвижимости – MIPIM.

Переориентация
инвестиций, стр. 5



InterStroyExpo
WorldBuild St. Petersburg

МЕЖДУНАРОДНАЯ
ВЫСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ
И ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ
19-21 АПРЕЛЯ 2017
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

ГИБКА www.szmetal.ru

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела:

8 (812) 611-08-62

Телефон производства:

8 (813) 70-50-817

www.perspektivazhbi.ru

Вячеслав Шибает: «Сложнее всего помогать дольщикам, если они разобщены»

Какие изменения привнесли в работу областного Комитета стройнадзора поправки в 214-ФЗ, вступившие в силу с начала года, и как решаются проблемы долгостроев в регионе, рассказал нашему изданию председатель Комитета Вячеслав Шибает. (Подробнее на стр. 6)

КОМФОРТ МОНТАЖ

СРОЧНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

ОПАЛУБКА

+7 (812) 449 52 13 www.capstroy.ru

Снести во имя знамени

Ольга Кантемирова / Петербургское отделение Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС) настаивает на сносе строящейся девятиэтажки возле памятника архитектуры ленинградского авангарда – ансамбля фабрики «Красное знамя». По мнению экспертов, строительство противоречит нормам охраны объектов культурного наследия. ➔

Судьбу памятника культурного наследия на прошлой неделе обсудили участники круглого стола, посвященного проблемам сохранения и перспективам использования здания. Речь идет об ансамбле бывшей трикотажной фабрики «Красное знамя» на Петроградской стороне. Он включает в себя здание силовой подстанции (ТЭЦ), созданное по замыслу немецкого архитектора Эриха Мендельсона в 20-х годах прошлого века. Оно является памятником культурного наследия регионального значения и охраняется КГИОП.

В 2015 году участок площадью 1,1 га вместе со зданием ТЭЦ купило ООО «СитиСтрой», учредителем которого является ООО «Балтийская коммерция» Бориса Прахина. Здание силовой подстанции он планирует отреставрировать и использовать под коммерческие цели с культурной составляющей. В 2016 году компания на участке начала строительство девятиэтажного дома бизнес-класса.

«Уникальный объект культурного наследия давно пустует и приходит в упадок. А строительство рядом с ТЭЦ многоэтажного жилого дома привело к снижению градостроительной роли этого замечательного сооружения», – сказала член президиума ВООПИиК Маргарита Штиглиц.

По данным ИКОМОС, высота строящегося здания на 28% превышает высоту

фото: Никита Кречков



Многоэтажка плохо сочетается с «Красным знаменем», считают эксперты

скругленной части силовой станции. «Урон нанесен ансамблю в целом: уничтожено внутреннее пространство ансамбля, из-за чего разрушено композиционное взаимодействие между зданием силовой станции и комплексом производственных цехов», – заявил председатель Санкт-Петербургского отделения ИКОМОС Сергей Горбатенко. По его словам, 16 марта текущего года члены Совета разработали

проект решения, которое в ближайшее время будет опубликовано на сайте организации. Меры предлагаются кардинальные. Так, эксперты призывают снести новостройку, с компенсацией затрат инвестору за счет администрации города, которая «допустила очередную градостроительную ошибку». Кроме того, по мнению участников Совета, статус всех объектов культурного наследия необходимо изме-

нить с регионального на федеральный, а также включить их в список объектов, охраняемых ЮНЕСКО.

Председатель совета директоров ЗАО «Балтийская Коммерция» Борис Прахин сообщил, что проект реализуется в рамках действующего разрешения на строительство и согласованного архитектурного облика объекта. «Спасибо, что «учитываете» мнение того, кто восстанавливает здание, разрушающееся последние несколько десятков лет, – связывал Борис Прахин. – Это еще большой вопрос, кому реставрировать объекты культурного значения. ТЭЦ мы воспринимаем как чисто социальную нагрузку. Раньше там был депрессивный район с разрушенными зданиями без света и отопления. Еще пару лет и восстанавливать было бы нечего. Если снести каждое здание, которое якобы портит облик города, то можно остановить строительство вовсе».

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Петербурга Владимир Григорьев идею о сносе новостройки не поддержал. «Территория перестала быть откровенно депрессивной. Ничто так не портит наш город как ощущение заброшенности. У нас нет никаких законных оснований останавливать стройку. Прекратить развитие легко, а придумать схему, по которой нужно развивать город, намного сложнее», – сказал Владимир Григорьев.

➔ **КСТАТИ**

Эрих Мендельсон признал свое авторство только в проектировании силовой подстанции «Красного знамени». Изначально он разрабатывал проект строительства нескольких корпусов. Но в итоге, из-за разногласий с ленинградскими зодчими, немецкий архитектор прекратил участие в проекте и покинул Ленинград.

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

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

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

+7(921)•946•10•47 razvitie@cds.spb.ru

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

27 марта

- Спецвыпуск к Ярмарке недвижимости
- Где комфортно жить
- Технологии и материалы: Опалубка
- Рынок государственного заказа
- Девелопмент и инвестиции
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Надзор и экспертиза

3 апреля

- Саморегулирование
- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- Технологии и материалы: Фасады
- Приложение: Финансы и страхование

10 апреля

- Жилье
- Реставрация
- Технологии и материалы: Добавки в бетоны

17 апреля

- Спецвыпуск к «Интерстройэкспо-2017»
- Опрос к форуму «Интерстройэкспо»
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси
- Градостроительство и архитектура

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ**
строительства

25-й год экспертной деятельности

Санкт-Петербург,
Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н
тел.: (812) 272-44-15,
272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-sp.ru

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

г. Воронеж,
ул. 9 Января, д. 180а,
офис 2
тел. 8 (906) 584-44-22
факс 8 (473) 26-19-143
e-mail: beskit-bam@mail.ru

Свидетельство ИСРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НТП проектно-строительной организации «Союзстрой-Проект».
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-sp.ru

По принципу авианосца

Ольга Кантемирова / В середине марта клиническая инфекционная больница им. С. П. Боткина на Пискаревском проспекте приняла первого пациента. Сложнейший объект ГК «РосСтройИнвест» строила с 2008 года, и теперь он является самым большим высокооснащенным инфекционным стационаром в России. ➔

Больница, рассчитанная на 600 коек, состоит из 14 корпусов общей площадью 111 тыс. кв. м. Все они соединены подземными и надземными коридорами.

Как объясняет главный врач клинической инфекционной больницы им. С. П. Боткина Алексей Яковлев, предложение о строительстве нового комплекса появилось в 2004 году. Тогда было принято решение перенести существующий инфекционный стационар из центра Петербурга. «Там всегда очень активное движение транспорта, и пациента бывает сложно доставить быстро. Кроме того, пришло время использовать принципиально новые технологии, которые нельзя было применить в старой больнице», – сказал Алексей Яковлев.

В итоге, после переговоров и согласований, в 2007 году городской Комитет по строительству объявил тендер на строительство новой больницы. Проект подготовило ОАО «ЛенНИИпроект». В декабре 2007 года победителем конкурса стала ГК «РосСтройИнвест». По словам генерального директора ГК «РосСтройИнвест» Валентины Калининой, рабочий проект разрабатывался на основании медико-технического задания Комитета по здравоохранению и совместно с врачами. «Врачи рекомендовали, где и как лучше разместить оборудование, были даже пожелания по цветовой гамме при отделке



помещений. Например, на данном объекте покраска стен выполнялась специальными материалами, которые позволяют производить регулярную дезинфекцию. Сложности были связаны со строительством системы подземных и надземных переходов, которые соединяют корпуса больницы», – рассказала Валентина Калинина.

Объект сдали согласно указанным в госконтракте срокам – в декабре 2015 года. Стоит добавить, что строительство не останавливалось даже в кризисные периоды. Финансирование проекта происходило полностью из городского бюджета и до 2010 года было нестабиль-

ным. Именно поэтому достроить быстрее не получилось. По оценке Алексея Яковлева, проект обошелся бюджету в 10 млрд рублей, 4 из которых ушли на строительство.

В течение прошлого года комплекс поэтапно вводили в эксплуатацию. В ноябре здесь начала работать поликлиника, услугами которой воспользовались уже 2 тыс. пациентов.

Как объясняет главврач, главная особенность этой новой больницы – ее уникальное техническое оснащение, применяемое в России впервые. Так, для постоянного контроля за состоянием пациентов в реанимации установлено видеонаблюдение. Боксы и палаты рассчитаны на одного и двух пациентов. Они оснащены современными системами обеззараживания воздуха. В боксах для особо опасных инфекционных заболеваний установлены климатизированные модули автономной системы очистки воздуха. Для того, чтобы инфекция не попала за пределы больницы, в ней установлены обособленные очистные сооружения и специальная система обеззараживания мусорных отходов. Здесь также есть пищеблоку для сотрудников и пациентов, отдельное здание прачечной, центральное стерилизационное отделение, аптека для изготовления собственных лекарств. Благодаря современному оборудованию в больнице можно проводить

операции любого вида сложности, лучевую диагностику, лабораторные исследования, прием родов.

«Больница построена по принципу авианосца: здесь все есть, начиная от пневмопочты для ускорения работы медицинского персонала до сложнейшей системы вентиляции», – резюмировал Алексей Яковлев.

Первую пациентку новой больницы – жительницу Васильевского острова – госпитализировали 12 марта текущего года. А 16 марта в комплексе поправляли свое здоровье уже 105 человек. Сегодня в здании работает отделение реанимации и интенсивной терапии, приемное отделение, четыре инфекционных боксированных отделения. Начали функционировать отделения лучевой диагностики, пищеблок, аптека, лабораторные службы. Планируется, что в апреле-мае этого года больница заработает полноценно и тогда ее можно будет торжественно открыть.

По мнению Валентины Калининой, строительство такого масштабного объекта стало позитивным опытом в портфеле ГК «РосСтройИнвест», готовой браться за новые госзаказы любой сложности. К слову, в этом году компания завершает работы на еще одном объекте здравоохранения. Речь идет о реконструкции корпусов Городской Мариинской больницы, которая началась в 2014 году.

цифра

111 тыс.

кв. м – площадь клинической инфекционной больницы им. С. П. Боткина на Пискаревском проспекте

География «ЛенСпецСМУ»

Ольга Кантемирова / АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») в этом году отмечает свое тридцатилетие. За это время компания реализовала более 200 объектов недвижимости и стала одним из первых девелоперов, построивших жилье в рамках комплексного освоения территории (КОТ). «Строительный Еженедельник» рассказывает о нескольких жилых комплексах, которые сегодня застройщик реализует в Петербурге.

Первые проекты по квартальной застройке компания стала реализовывать еще в начале 2000-х годов. Именно тогда у объектов стали появляться яркие красочные названия: «Морской фасад» и «Морской каскад», «Ланской квартал» и «Живой родник», «Золотая гавань» и «Радуга». Это сейчас уже никого не удивит тем, что каждый жилой комплекс имеет свое имя, а тогда это было ново и прогрессивно. Как и сейчас, покупатели обращали внимание на инфраструктуру, которая была в ближайшем окружении и создавалась в самом комплексе, ведь люди приобретали не просто будущую квартиру, но и комфортную жилую среду.

«Первым крупным проектом АО ССМО «ЛенСпецСМУ», реализуемым в рамках КОТ, стал жилой комплекс «Юбилейный квартал» в Приморском районе Петербурга, – рассказал директор по про-



Директор по продажам АО ССМО «ЛенСпецСМУ» Дмитрий Сперанский

дажам АО ССМО «ЛенСпецСМУ» Дмитрий Сперанский. – Строительство началось в 2007 году, и за пять лет здесь построили 13 корпусов разной этажности: от 16 до 25 этажей, где сейчас проживают около 20 тыс. человек.

Сегодня компания реализует квартиры в 12 жилых комплексах комфорт-класса в восьми районах города. Одни из них уже полностью построены и заселяются, а другие находятся на разных стадиях строительства. «Во всех комплексах предусмотрена круглосуточная система видеонаблюдения, скоростные лифты, благоустроенные дворы, паркинги, необходимая социальная и торговая инфраструктура. Сегодня

все объекты строятся с применением BIM-технологий, что повышает безопасность жилья и позволяет сдать его вовремя», – продолжает Дмитрий Сперанский.

При этом объекты располагаются в районах с хорошо развитой инфраструктурой. Так, на протяжении десяти лет на севере Петербурга в районе «Гражданки» компания «ЛенСпецСМУ» возвела около 1 млн кв. м недвижимости. Сейчас здесь полным ходом идет строительство «Дома на Обручевых», который, по сути, стал продолжением квартальной застройки микрорайона, расположенного между пр. Науки, ул. Обручевых и Гражданским проспектом. Это 20-этажный кирпично-монолитный дом, расположенный сразу рядом с двумя станциями метро – «Политехническая» и «Академическая».

«В «Доме на Обручевых» покупатели получают возможность жить в новом, построенном по современным технологиям доме, в экологически чистом районе с хорошо развитой транспортной, социальной инфраструктурой. Здесь есть школы, детсады, вузы, а также крупнейший городской парк Сосновка, сады Муринский и Бенуа», – прокомментировал Дмитрий Сперанский, добавив, что сдать в эксплуатацию жилой комплекс планируется в IV квартале 2018 года. Однако комплексное развитие территорий происходит не только в спальных районах города на Неве. Примером квартальной застройки

в историческом центре Петербурга служит еще один проект компании – жилой комплекс «Царская столица». Комплекс находится рядом с Невским проспектом, а до от станций метро «Площадь Восстания» и «Площадь Александра Невского» идти пешком около 10 минут. Первые три корпуса находятся рядом с Собором Феодоровской иконы Божией Матери, и из окон квартир открывается чудесный вид на золотые купола. К очевидным преимуществам проживания в центре города можно добавить наличие детских садов, общеобразовательной и специализированной школ, гимназии, поликлиники, а также торговых-развлекательных комплексов. Дома уже сданы и частично заселены. И, пожалуй, самый масштабный и амбициозный проект комплексного освоения территории АО ССМО «ЛенСпецСМУ» в Петербурге – квартал «Галактика». Он расположен рядом с набережной

Обводного канала и Московским проспектом на территории двух районов города – Адмиралтейского и Московского. За пять лет здесь будут построены дома высотой от 9 до 19 этажей, на 18 тыс. жителей. Это около 10,5 тыс. квартир. Застройщик обеспечит новый квартал всей необходимой социальной инфраструктурой. Как рассказали в компании, сегодня ведутся переговоры с администрацией Петербурга по поводу строительства социнфраструктуры в новом районе по схеме государственно-частного партнерства. В планах застройщика построить детсады и школы. Общий объем инвестиций в проект составит 60 млрд рублей. Он будет реализовываться в несколько этапов: первые корпуса квартала планируется сдать в IV квартале 2018 года.

Застройщик: АО ССМО «ЛенСпецСМУ». С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.lenspecsmu.ru.



ЖК «Царская столица» – проект КОТ в историческом центре Петербурга

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

Фактический адрес редакции, издателя и учредителя:
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
Интернет-портал: www.asninfo.ru



Юридический адрес:
188643, Ленинградская область,
г. Всеволожск, Межевая ул., 6б

Директор издательства: Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru

Заместитель главного редактора: Ольга Кантемирова
E-mail: kantemirova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский,
Никита Крючков, Игорь Бакустин, Ольга Кантемирова,
Ирина Мышаккина, Анастасия Лаптежок, Ирина Журова

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

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

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Артём Сироткин,
Майя Сержантова

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян



Отдел подписки:
Елена Хохлачёва,
Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 78774.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

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 «Поздравляем», «Точки роста» публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.
Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113
Тираж – 6000 экземпляров
Заказ № 32
Подписано в печать по графику 17.03.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 17.03.2017 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)

КАИССА
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости, по версии конкурса «КАИССА», 2009 г.

АФИНА
Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородного рынка (лауреат 2011 г.)



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



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)



Цитата недели



Фото: Правительство Ленобласти

Виктория Кузнецова, заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленобласти:

«Ленинградская область не может и не должна превратиться в спальный район Петербурга».

Подробности на стр. 8



Цифра недели

1 млрд рублей

перечислит Фонд имущества в бюджет Петербурга в результате продажи трех земельных участков

Подробности на стр. 7

«Новая Скандинавия» начинает сдаваться

Максим Еланский / До 10 апреля текущего года будет введен в эксплуатацию один из корпусов долгостроя «Новая Скандинавия». Еще два дома проблемного жилого комплекса обещают достроить летом. ➔



Фото: Никита Крючков

Проблемы дольщиков ЖК «Новая Скандинавия» в Выборгском районе Петербурга почти решены. До 10 апреля будет сдан в эксплуатацию один из корпусов (16-й лот) проблемного объекта на 126 квартир. Об этом стало известно на выездном рабочем совещании вице-губернатора Петербурга Игоря Албина, которое прошло в начале прошлой недели на территории «Новой Скандинавии».

Вице-губернатор подчеркнул, что до 25 апреля необходимо решить вопросы по регистрации гражданами прав на недвижимое имущество. «Процедура сложная, но при помощи Комитета по строительству, подрядной организации эту работу можно ускорить. Кроме того, необходимо устранить все замечания, которые были выданы Госстройнадзором. Очень важно сделать это оперативно. Чтобы не было

«халтуры» и неприятного осадка по завершении работ», – отметил Игорь Албин.

В настоящее время недостроенными остаются еще два корпуса «Новой Скандинавии» (лоты 5-2 и 8-3) на 102 и 84 квартиры. По словам начальника аппарата Игоря Албина Алексея Золотова, куратора строительства ЖК «Новая Скандинавия», на данный момент готовность дома лота 5-2 составляет 80%, лота 8-3 – 55%. Предполагается, что первый недостроенный корпус будет сдан в июне, второй – в июле.

«На данных объектах необходимо смонтировать внутренние сети теплоснабжения, лифты. Также будут проведены некоторые отделочные работы, произведено благоустройство. Сроки реальные. Мы должны успеть», – пообещал Сергей Копейкин, глава компании «НКС», достраивающей жилой квартал.

На выездном заседании также решался вопрос о строительстве на территории «Новой Скандинавии» детских дошкольных учреждений. Ожидается, что одно из них (на 110 мест) должно будет появиться в «пристрое» здания лота 5-2. Второй детсад на такое же количество мест предлагается построить на участке офиса продаж. Сейчас КГА согласовывает строительство детсада с физлицом – собственником земельного участка. В случае появления этих двух объектов потребность квартала в детских дошкольных учреждениях будет полностью решена.

Напомним, ЖК «Новая Скандинавия» расположен рядом с Нижним Суздальским озером, на участке в 20 га. Жилой комплекс начала строить в 1998 году компания «Петербургстрой-Сканска». В 2002 году проект был передан ЗАО «Озерки», в дальнейшем переименованному в «Группу Прайм». В начале проекта компания возводила коттеджи на несколько семей, позже – 4-7-этажные дома улучшенной планировки с соблюдением форматов шведской архитектуры.

Около трех лет назад начались проблемы. Строительство объектов значительно замедлилось и начало выбиваться из ранее обозначенных сроков ввода домов в эксплуатацию. С апреля 2015 года жилой комплекс включен в реестр проблемных объектов Петербурга. В июле 2016 года ООО «Инвестиционная строительная компания «НКС» и АО «Группа Прайм» при поддержке Смольного подписали меморандум по достройке проблемного жилого комплекса. Объем инвестиций в проект оценивался в сумму около 300 млн рублей. Фактически все работы последнего года на площадке провела «НКС».



КСТАТИ

Несколько дней назад Госстройнадзор Петербурга выдал разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Идеал» в Пушкине. Застройщик – ПСК «Импульс» – начал строить его еще в 2005 году. В 2014 году стройка была внесена в список проблемных. После этого чиновники Смольного взяли объект под особый контроль.

Вариант для «Сил Природы»

Михаил Светлов / Достраивать жилой комплекс «Силы Природы» компании O2 Development в Мурино будет компания «РР-Сити». Но источник инвестиций пока обсуждается. Сумма, необходимая на достройку первых двух очередей проекта, оценивается в 0,5 млрд рублей. А строительство еще трех очередей может обойтись в дополнительные 6-8 млрд рублей.

По данным СМИ, доли в «РР-Сити» есть у Рамиса Дебердеева, который в начале «нулевых» был членом совета директоров «Балтинвестбанка», а также у бывших руководителей ИСК «Сфера» Александра

Ранкова и Михаила Ройзмана (сейчас ИСК «Сфера» банкротится). Источники на рынке утверждают, что инвестором достройки «Сил Природы» может выступить «Абсолют Банк», который в настоящее время занимается оздоровлением «Балтинвестбанка» (этот банк владеет землей под «Силами Природы» и участвовал в кредитовании данного проекта). Представитель «Абсолют Банка» сообщил, что данный вопрос еще в стадии переговоров и инвестиционный договор не заключен. В компании O2 Development сообщили следующее: «Вместе с нашим партнером «РР-Сити» мы предпринимаем все необходимые

действия для скорейшего решения возникших при строительстве «Сил Природы» вопросов. Правительство Ленинградской области содействует переговорному процессу. Это сигнал инвесторам, что объект может и должен быть достроен». Стройка ЖК «Силы Природы» – это 135 кв. м жилья в двух очередях, одна из которых строится по ЖСК (площадь – 65 тыс. кв. м, готова на 95%), вторая – по ДДУ (площадь – 69 тыс. кв. м, готова на 40%). Сдача первой очереди должна была состояться в июле 2016 года (там продано примерно 90% жилья), но задерживается. Сдача второй должна состояться в конце 2017 года (там продано около 40%

квартир). Квартиры в двух очередях ждут 2666 пайщиков и 141 дольщик. На достройку двух незаконченных очередей «Сил Природы», по предварительной оценке, нужно около 500 млн рублей. «А на оставшемся пока пустым участке можно построить 120-150 тыс. кв. м жилья, что потребует инвестиций в 6-8 млрд рублей», – считает один из девелоперов, который уже работает в Мурино. Эксперты подчеркивают, что немногие компании в кризис могут взяться за завершение чужих строительных проектов. «Это очень рискованно. Мало кто из застройщиков может сразу оценить все подводные камни, которые в таких проектах могут оказаться фатальными», – считает Роман Мирошников из компании «Ойкумена».

Фото: Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга



Переориентация инвестиций

Екатерина Иванова / На прошлой неделе во французских Каннах прошла одна из самых влиятельных международных выставок по недвижимости – MIPIM. В этом году ее посетили около 670 участников из России, что почти на 20% больше, чем в прошлом году. ➔

Как отметил глава Минстроя РФ Михаил Мень, если в прошлом российские участники выставки представляли проекты коммерческой недвижимости, то в этом году тренд сместился в сторону микрорайонов комплексной застройки.

На выставке были представлены стенды Правительств Москвы и Санкт-Петербурга, стенд компании «НДВ», стенд группы «Регионы», стенды компаний «Эталон Групп» и ADG Group, а также стенд крупного онлайн-ритейлера «Юлмарт».

Петербургский стенд, по мнению некоторых участников MIPIM, выглядел несколько скромнее, чем в прошлом году. Тем не менее, в этот раз город представил на выставочной экспозиции площадью около 230 кв. м 35 инвестиционных проектов. Собственные проекты в павильоне Петербурга на MIPIM показали компании-партнеры города. В частности, ИК «Евроинвест» представила новый проект строительства ТРЦ «Голливуд» в Приморском районе города, а ЗАО «АВИЕЛЕН А.Г.» – проект многофункционального комплекса «Аэропорт Сити» рядом с аэропортом «Пулков». «Мы намерены усилить адресную работу с инвесторами и предложить им те городские проекты, которые имеют высокую инвестиционную привлекательность и отвечают интересам развития городской инфраструктуры в среднесрочной перспективе», – отметила на открытии стенда

Санкт-Петербурга председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк.

На выставке Ирина Бабюк провела ряд встреч с руководителями иностранных компаний. Так, в рамках встречи с исполнительным директором швейцарской компании-производителя лифтов и эскалаторов Schindler Томасом Оетерли обсуждалась возможность размещения производства на территории Петербурга. Компания заинтересована в реализации проекта, так как Россия является самым крупным рынком сбыта продукции. В частности, компания поставляет в Петербург лифты для «Лахта-центра».

Ирина Бабюк отметила, что город готов подготовить инвестиционное предложение с перечнем земельных участков, а также предоставить компании ряд льгот. Томас Оетерли, в свою очередь, отметил, что важно подобрать территорию исходя из параметров проекта – площадь производства может составить от 30 до 50 тыс. кв. м. Объем инвестиций при этом составит от 30 до 50 млн долларов.

Также состоялась встреча с директором по развитию гостиничного оператора Hilton в России и СНГ Владимиром Ильичёвым, с разговором о возможности расширения сети в Петербурге. Помимо

этого, Ирина Бабюк обсудила с турецкой строительной компанией IZDA Construction возможность инвестирования в проекты Петербурга. Состоялась и встреча с руководством французской компании «ИММОШАН». Иностранная компания заинтересована в участии в проектах линий скоростного трамвая, тематических парков и развития территорий, в частности, в проекте делового центра «Санкт-Петербург Сити».

Петербургская часть деловой программы MIPIM открылась дискуссией «Инвестиции в Санкт-Петербурге: синергия преимуществ». Представители европейского бизнеса считают направление транспортной инфраструктуры одним из самых перспективных в Петербурге. Председатель совета директоров Warimrex Франц Юркович сообщил в своем выступлении, что у Петербурга большой потенциал для привлечения инвестиций в проекты общественного транспорта. «Мы видим, что несмотря на санкции Петербург предоставляет хорошие условия для инвесторов», – отметил Франц Юркович. Также он сообщил участникам дискуссии, что компания Warimrex намерена реализовать два проекта в Петербурге – создание многофункционального комплекса с гостиницей и развитие «Аэропорт Сити».

Вице-президент Банка ВТБ Александр Ольховский сообщил, что банк намерен переориентироваться с финансирования проектов коммерческой недвижимости на инфраструктурные проекты, в том числе в сфере транспорта. Один из наиболее перспективных проектов, в котором рассматривается возможность участия банка – строительство Восточного скоростного диаметра. Вместе с тем он также отметил позитивный рост инвестиционной активности в сфере недвижимости в Петербурге. «По итогам 2016 года банком осуществлялось больше инвестиционных сделок (как по объему, так и по количеству), чем в прошлом году, и по итогам 2017 года динамика реализации инвестиционных проектов будет положительной».

мнение



Андрей Березин, председатель правления инвестиционной компании «Евроинвест»:

➔ – «Мы довольны участием в MIPIM-2017. Несмотря на политику, интерес инвесторов к России и к Санкт-Петербургу в частности – оживает. Их больше волнует экономика – стабильность курсов валют, рост производства, положительная динамика ВВП, рост доходов и покупательная способность населения, поскольку коммерческая недвижимость зависит именно от этих показателей. Это чувствуется по интересу к представленному нами проекту ТРЦ «Голливуд». Он оказался интересен не только масштабом – 115 тыс кв. м., но и высоким трафиком – более

60 тыс. предполагаемых посетителей в сутки. Для инвесторов это очень важный показатель скорости отдачи вложенных средств.

У нас же особый интерес вызвали проекты развития таких «глобальных городов» как Лондон или Париж. Я считаю, что Санкт-Петербургская агломерация, которая в своем развитии сейчас движется в том же направлении, должна активнее перенимать лучшие урбанистические практики европейских мегаполисов. И наша компания «Евроинвест» готова в партнерстве с властями города и области максимально способствовать этому процессу.

15
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Экономь время!
Читай качественную прессу!

нам 15 ЛЕТ
вам 15% скидка

16+

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА



☎ тел. 605-00-50

@ e-mail: podpiska@asninfo.ru

РЕКЛАМА

новости Госстройнадзора

➔ **Готовятся поправки к законодательству о разрешениях на строительство и ввод объектов в эксплуатацию** в электронном виде, сообщает Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Госстройнадзор Петербурга в свете положений Градостроительного кодекса о том, что органы власти субъектов РФ вправе установить случаи, при которых документы для получения разрешений направляются исключительно в электронной форме, разработал проект постановления Правительства Санкт-Петербурга. Этот документ предполагает, что с 1 октября этого года застройщики, которые провели госэкспертизу проекта в электронном виде, будут обращаться в Госстройнадзор за разрешениями только в электронном виде.

Правительство РФ, в свою очередь, еще в прошлом году обнародовало проект постановления, который предполагает, что с 1 сентября этого года заявители могут обратиться за разрешениями в федеральные органы исполнительной власти и организации исключительно в электронной форме.

Практика Госстройнадзора Петербурга показывает, что с начала этого года в электронном виде за разрешениями на строительство обратилось 10 заявителей, через МФЦ – более 100.

«Застройщики отдают предпочтение «единому окну», поскольку далеко не все приобрели электронные квалифицированные подписи, многие продолжают проводить экспертизу проекта строительства по старому порядку», – считают специалисты Госстройнадзора. Действительно, только бюджетные проекты должны пройти экспертизу в электронной форме, на остальные эти требования не распространяются. Однако, Правительство РФ уже рассматривает проект постановления, который обяжет негосударственные экспертизы переходить на современные технологии.

Госстройнадзор Петербурга убедительно рекомендует застройщикам ускорить процесс перехода на разработку проектной документации и прохождения ее экспертизы в электронном виде. Это становится особо актуальным в свете внедрения Единой Системы Строительного Комплекса.

➔ **Меньше одного процента постановлений Госстройнадзора о привлечении к административной ответственности** были оспорены застройщиками в суде в 2016 году (в 2015 году этот показатель был 1,6%). 99% предписаний надзорного органа были исполнены организациями в ходе строительства объектов на территории города (в 2015 году – 98,7%).

Результаты контрольно-надзорной деятельности петербургского Госстройнадзора рассматривались на прошлой неделе на совещании юридических служб органов власти, входящих в блок вице-губернатора Петербурга Игоря Албина.

Меньше процента выданных разрешений на строительство было обжаловано в судебных инстанциях в 2016 году (в 2015 – меньше 3%). Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию еще реже обжалуются в суде (в 2016 – 0,4%, в 2015 – 0,2%). Из 18 исков, которые оспаривали законность выданных разрешений Госстройнадзором за последние два года, только 2 были удовлетворены.

Вячеслав Шибаетов: «Сложнее всего помогать дольщикам, если они разобщены»

Татьяна Крамарева / Какие изменения привнесли в работу областного Комитета стройнадзора поправки в 214-ФЗ, вступившие в силу с начала года, и как решаются проблемы долгостроев в регионе, рассказал нашему изданию председатель Комитета Вячеслав Шибаетов.

– **Вячеслав Евгеньевич, увеличился ли объем работы Комитета в новом году?**

– О кардинальных изменениях речь не идет, но объемы работы увеличились уже за счет большего числа поднадзорных объектов. Для примера: если в 2007 году их было 440, то в 2016 году – уже около 1200. Существенно увеличилось и количество обращений дольщиков.

С 1 января нынешнего года вступил в силу ряд изменений в профильном законодательстве. В частности, увеличен объем информации, подлежащей проверке при рассмотрении обращения за разрешением на строительство. Раньше данные градостроительного плана участка имели для нас фактически силу закона (пока градплан не отменили в суде или не признали недействительным). Сейчас же у Госстройнадзора есть право проверить не только информацию, указанную в градплане. Думаю, что случаев отказов в выдаче разрешений на строительство может стать больше. Это не самоцель, но лучше решить спорные вопросы до выдачи разрешения на строительство. Чтобы не повторилась ситуация, как с несколькими жилыми комплексами в микрорайоне «Южный» во Всеволожске, когда оказалось, что и парковочных мест недостаточно, и этажность и площадь застройки превышены.

– **Как изменился порядок взаимодействия с застройщиками?**

– Согласно требованиям 214-ФЗ застройщик не только не имеет права привлекать средства граждан без утвержденной проектной декларации, но также обязан представить ее в Госстройнадзор. С начала нынешнего года Росреестр не регистрирует договор об участии в долевом строительстве без нашего заключения о том, что и сам застройщик, и проектная декларация соответствуют требованиям закона. Изменились требования к порядку представления застройщиком проектной декларации (изменений в проектную декларацию)

в контролирующий орган. Предусмотрены дополнительные сведения, касающиеся информации о застройщике и о проекте строительства, а также форма проектной декларации, которая устанавливается Минстроем России.

Соответственно, мы обязаны проверить всю информацию: запросить сведения о том, не имеют ли руководитель и главный бухгалтер судимости, дисквалификации, не находится ли само юридическое лицо в числе банкротов, недобросовестных участников аукционов, поставщиков услуг и т. д. С начала года я подписал всего несколько заключений о соответствии застройщиков и проектных деклараций требованиям 214-ФЗ – ООО «Строй Бизнес Групп» и ООО «Авеню».

– **Оказались ли застройщики готовы к нововведениям?**

– Обратившиеся к нам понимают наши сложности. Например, они сразу либо в ходе рассмотрения их проектной декларации представили документы, которые мы должны запрашивать в органах внутренних дел, налоговой службе. Это большая помощь для Госстройнадзора, потому что по существующей системе межведомственного взаимодействия на наш запрос о наличии задолженности налоговой инспекция сообщает только, есть она или нет. А при рассмотрении проектной декларации имеют значение и сумма задолженности, и наличие рассрочки (отсрочки) в ее уплате.

– **Есть ли сегодня понимание того, как будут достраиваться объекты из перечня «проблемных»?**

– Понимание есть, но не во всех случаях мы можем быстро продвигаться к решению. Если объекты вне рамок дела о банкротстве и сами дольщики объединены, сложность только в том, чтобы найти и заинтересовать инвестора. Если же объекты фигурируют в деле о банкротстве, мы вынуждены иногда общими усилиями (когда и арбитражный управляющий нас понимает, и дольщики консолидированы), а иногда и силами только Комитета бороться за каждое постановление суда, приближающее конечное решение в конкретной ситуации.

Сложнее всего помогать дольщикам если они разобщены. Например, ЖСК «СерКон» (собственник долгостроя во Всеволожске) подал иск о банкротстве застройщика – компании «НордИнвестСтрой», которая на 100% принадлежит самому ЖСК. То есть они сами себя хотят банкротить, предпочитают судебное разбирательство вместо того, чтобы найти выход на общем собрании пайщиков ЖСК.

Но наиболее остро для нас стоит вопрос о достройке ЖК «Силы Природы» (проект компании O2 Development), который дает наибольший прирост пострадавших – более 2600 дольщиков.

кстати

Подписано соглашение о завершении новым инвестором – ООО «Строй Союз» – 200-квартирного дома с обманутыми дольщиками на ул. Генерала Кныша в Гатчине. Долгострой на ул. Генерала Кныша – первый объект в области, который будет достроен с помощью нового компенсационного механизма, закрепленного региональным Законом №107-оз.

– **Туда тоже должен прийти инвестор?**

– Другой вариант просто невозможен. Новые средства граждан на этот объект не привлекаются. Мы проверяем финансовую отчетность застройщика и будем готовить информацию для ОБЭП для решения вопроса о возбуждении уголовного дела по факту мошенничества.

На слуху и объект ООО «Тарел» – малоэтажный ЖК «Ванино» в Низинском поселении Ломоносовского района (там 171 дольщик). Но здесь сами дольщики в какой-то мере несут ответственность за нынешние трудности. Первую очередь застройщик в эксплуатацию ввел, однако с нарушением сроков, что вызвало иски со стороны дольщиков, которые захотели получить компенсацию. В результате на счета фирмы был наложен арест, и фирма не смогла больше не только привлекать новые средства, но и тратить уже имеющиеся. После этого уже мы обратились в суд, чтобы был вынесен запрет только на привлечение средств и только новых дольщиков. Там сейчас есть потенциальный инвестор, идут переговоры с собственником.

Надо сказать, инвестор, участвующий в достройке проблемного объекта, тоже несет риски. Наглядный пример – ситуация с объектом ЗАО «РосРегионы» в Шлиссельбурге, когда все было сделано, чтобы вывести его из дела о банкротстве, а конкурсный управляющий и некоторые участники строительства оспорили эти действия, которые в результате были признаны недействительными. Но при этом новый инвестор уже понес затраты. Сейчас объект вновь в процедуре банкротства, и если решением суда дело не будет вновь закрыто, возможен только один вариант событий – продажа долгостроя на торгах.

Из самых давних долгостроев – два дома в дер. Горбушки в Ломоносовском районе (93 пострадавших дольщика). Застройщик – ООО «Стайл-Строй» – сейчас повторно в процедуре банкротства. Ближайшее судебное заседание назначено на 16 мая. Ранее было заключено мировое соглашение, но в рамках него вернуться к строительству не смогли. Поэтому соглашение было расторгнуто. Теперь, на мой взгляд, выход может быть только один: вводить конкурсное производство в кратчайшие сроки и решать вопрос о передаче прав застройщика, видимо, ЖСК, который предстоит создать дольщикам. Либо, в рамках дела о банкротстве, можно напрямую передать права застройщика новому инвестору.

Фото: Фонд имущества



Участники круглого стола договорились о формировании экспертной группы по проведению информационно-ознакомительных мероприятий

Фонд имущества ищет взаимодействия с бизнесом

Петербург предложит свою версию проекта аренды госимущества «Аренда за один рубль». Об этом сообщил в ходе круглого стола «Купить у города просто: новые методы взаимодействия с бизнесом» генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга Денис Мартюшев. ➔

Изучается практика Москвы, где инвесторы получили значительные финансовые льготы за помощь в реставрации объектов культурного наследия. Арендаторам, которым интересно разместить свой бизнес на территории таких зданий, город готов предоставить минимальную арендную плату. Единственное требование: бизнесмены обязаны вложиться в восстановление исторических зданий и прилегающих территорий.

«Такая практика выгодна и бизнесу и городу: бизнес получит здание в центре города, город – возможность ввести в оборот и сохранить большее число исторических объектов», – уверен Денис Мартюшев.

По сообщению заместителя генерального директора Фонда имущества Андрея Плотичина, за последние 10 лет Фонд выручил около 7 млрд рублей за реализацию 500 аварийных зданий. За первый квартал 2017 года было реализовано в собственность и в аренду объектов госимущества на сумму 1,8 млрд рублей, что больше, чем за весь прошлый год, когда удалось реализовать имущества всего на 1,1 млрд рублей.

Сейчас, по словам Андрея Плотичина, в стадии подготовки документации у Фонда имущества находится примерно 35 объектов, которые будут выставлены на продажу в течение этого года. Большинство из этих объектов – аварийные малоэтажные здания в пригородах Петербурга, но есть и объекты в центре города.

Торги аварийными объектами пользуются спросом среди инвесторов. В среднем, на такие аукционы удается привлечь 7-9 участников, что позволяет городу увеличивать начальные цены в ходе торгов в полтора-два раза.

В 2016 году Фондом была проделана работа по оптимизации внутренних процессов – организация создала прозрачную систему аренды и продажи государственной собственности. Сегодняшней своей задачей Фонд имущества видит оператив-

ное консультирование бизнеса, позволяющее тому легко ориентироваться в огромном потоке данных о привлекательных инвестиционных объектах. Для этих целей была создана функция «Помощник» на официальном сайте организации. С помощью этого сервиса потенциальный инвестор может, отправив на сайт фотографию заброшенного объекта с указанием адреса, получить информацию о наличии этого объекта в казне города и о дальнейших действиях по вовлечению его в хозяйственный оборот. Дарья Ковалевская, владелица инвестиционного агентства недвижимости «Центр Решений MindVoice», уточнила, что необходимо знать, чтобы обратиться в консультационный центр. Оказалось, достаточно спросить: «Что вы можете мне предложить, например, на 5 миллионов рублей?», чтобы получить развернутый ответ.

В завершение, участники круглого стола договорились о формировании единой экспертной группы по проведению информационно-ознакомительных мероприятий на тему государственного фонда недвижимости и возможностей его реализации. Для вступления в экспертную группу нужно отправить заявку в свободной форме на адрес: expertfond@yandex.ru.

«Мы хотим, чтобы круглый стол превратился в дискуссионную площадку, цель которой – глубинное понимание практических аспектов работы Фонда имущества, его взаимодействия с комитетами, районными администрациями и представителями бизнеса», – заключил Денис Мартюшев.

По материалам пресс-службы Фонда имущества Санкт-Петербурга (<http://www.property-fund.ru>)

Фото: Фонд имущества



Денис Мартюшев: «Иметь полный перечень всей городской собственности – золотая мечта любого инвестора»

НОВОСТИ

Земля на миллиард

Михаил Светлов / Фонд имущества Петербурга успешно реализовал с торгов право аренды трех земельных участков на время строительства домов в квартале, ограниченном проспектом Ветеранов, а также улицами Пограничника Гарькавого, Тамбасова и Новобелицкой.

Первоначально власти планировали провести эти торги в начале января, но перенесли их на март. Отсрочка позволила инвесторам прицениться и лучше изучить товар. В результате на лоты претендовали девять девелоперов, которые активно торговались. Стартовые цены на участки в ходе торгов выросли на 20-25%.

Первый лот – «пятно» площадью 7,9 тыс. кв. м – выставляли на аукцион за 35 млн рублей, а продали за 40,5 млн рублей. Актив купило ООО «Гидротехник», которое за пять с половиной лет построит там жилой комплекс площадью 21 тыс. кв. м. За весь срок реализации проекта девелопер перечислит в казну города 223 млн рублей. Но за этот проект инвестор частично расплатится с городом и метрами – передаст ему не менее 1,7 тыс. кв. м нежилых «встроен» по цене Минстроя.

По данным СМИ, учредители ООО «Гидротехник» – физические лица, связанные с подмосковным застройщиком «Долгопрудненское управление капитального строительства» («ДУКС»). В торге за второй участок площадью 7,9 тыс. кв. м, где за пять лет можно построить 21 тыс. кв. м жилья, победила компания «Пальмира», которую представлял гендиректор СК «Прагма» Денис Литов. При стартовой цене 35 млн рублей лот ушел за 48 млн рублей. Общий размер отчислений «Пальмиры» в бюджет составит 240 млн рублей. Кроме того, в возведенном доме за счет бюджетных средств будут куплены у инвестора нежилые помещения площадью 1,7 тыс. кв. м.

А самый большой из предложенных девелоперам участков – площадью 13,8 тыс. кв. м под строительство 38,5 тыс. кв. м жилья в течение семи лет – после упорного торга получила компания «Мегаполис-Инвест», которая входит в ГК «Технополис». Она уже строит жилой дом «Премьера» на соседнем участке. На новом участке будет еще один жилой дом на 300 квартир. За право его построить компания заплатит 70,5 млн рублей в год (при стартовой цене 55 млн рублей). Общий размер отчислений «Мегаполис-Инвест» в казну города за этот проект составит 530 млн рублей. Кроме того, в казну отдадут 3 тыс. кв. м жилья, 300 кв. м «встроен» и 2,6 тыс. кв. м в паркинге по ценам Минстроя. Таким образом, в результате продажи трех земельных участков Фонд имущества перечислит в бюджет города в течение семи лет более 1 млрд рублей. «Мы довольны этим результатом. И готовим к торгам еще несколько "пятен"», – сообщил гендиректор Фонда имущества Денис Мартюшев. К слову, в прошлом году Фонд имущества не продал ни одного участка под жилищную застройку, хотя анонсировал продажу 13 «пятен» общей площадью 15 га. Для сравнения: в 2010 году, на который приходился пик таких торгов, было продано более 450 га земли.

Договориться на берегу

Максим Еланский / Новый Генплан Петербурга учтет создание единой агломерации с прилегающими к городу территориями Ленобласти. Правда, прежде двум регионам придется совместно решить множество вопросов. ➔

На прошлой неделе в Мариинском дворце прошла научно-практическая конференция о совместном градостроительном развитии Петербурга и Ленинградской области. Представители исполнительной, законодательной власти Петербурга и Ленобласти, отраслевые эксперты обсудили формирование Генплана Северной столицы на 2019-2043 годы и создание агломерации с прилегающими к городу территориями 47-го региона.

По словам вице-губернатора Петербурга Михаила Мокрецова, в Генплане города должна быть отражена Концепция развития Санкт-Петербургской агломерации, а также Стратегия социально-экономического развития Петербурга до 2030 года. Было подчеркнуто, что это сложная работа, которая учитывает множество факторов и интересов соседних регионов, тесно связанных между собой.

И. о. председателя Комитета по экономической политике Петербурга Валерий Москаленко обратил внимание на необходимость вывода ряда предприятий из города и реконструкции «серых зон», в том числе под жилищное строительство. Глава Комитета по промышленной политике и инновациям Петербурга Максим Мейксин не поддержал предложение своего коллеги. «При выводе предприятий на другие территории можно ожидать «маятниковой» миграции. По утрам гражданам через весь город придется ездить на работу, а вечером возвращаться с нее, а это увеличит количество пробок. Необходимо предусмотреть сохранение функционального



Фото: Никита Яременко



В Генплане Петербурга приоритет будет отдаваться малоэтажному строительству

назначения территорий для действующих промышленных предприятий, а также рассмотреть возможность увеличения резервных территорий для нового промышленного строительства», – отметил он.

Также на конференции были высказаны точки зрения на создание и развитие единой агломерации. Заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленобласти Виктория Кузнецова сообщила, что в агломерацию войдут 58 городских и сельских поселений области, что составляет 44% населения региона.

Чиновник подчеркнула, что агломерация должна развиваться сбалансированно. «Ленинградская область не может и не должна превратиться в спальный район Петербурга. Здесь также необходимо создавать рабочие места: причем не только промышленные предприятия, но и объекты логистики, торговли, бизнес-центры, технопарки, возможно, даже университеты», – отметила она.

Заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Владимир Демин отметил, что в настоящее время необходимо решить

проблемы транспортной инфраструктуры приграничной зоны Петербурга и Ленобласти. По его словам, интенсивное жилищное строительство в Кудрово, Мурино, Девяткино в целом оказывает негативное влияние на качество жизни прилегающих жилых районов Петербурга.

Депутат ЗакСа Санкт-Петербурга Алексей Ковалёв упрекнул Ленобласть за «суверенитет» муниципальных образований, которые застраивают зоны зеленых насаждений и утверждают либеральные Генпланы. «На сегодняшний день координация двух регионов невозможна, так как пока нет правового поля. Властям Ленобласти необходимо решить вопросы управления в муниципальных образованиях, находящихся в зоне агломерации», – сделал выводы народный избранник.

Директор НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга Юрий Бакей сообщил, что к середине мая начнется сведение в единый документ предложений органов власти Петербурга и Ленобласти о создании агломерации. Они будут учтены и в новом Генплане. В 2018 году документ должен будет выйти на этап согласования и утверждения.

По мнению независимых экспертов, пока разработка Генплана и проекта единой агломерации напоминает басню про лебедя, рака и щуку. По словам директора Центра экспертиз «ЭКОМ» Анатолия Карпова, вроде бы у всех сторон единая цель, но приоритеты каждый видит по-своему. Хорошо, что эти противоречия и претензии комитетов и регионов, считает он, всплывают сейчас в обсуждениях на конференции, а не уже после принятия документов.

КСТАТИ

Генплан Ленинграда 1986 года формировался с учетом развития Ленинградской области. В 1990-е годы, после разделения субъектов, многие его пункты по общим градостроительным нормам были исключены.

Генплан Гатчины вышел на финальную стадию

Новый Генеральный план города Гатчина могут утвердить уже в августе текущего года. Об этом **порталу asninfo.ru** сообщил заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин. «Генплан мы уже согласовали и перешли к его утверждению. Надеюсь, что к концу августа он будет утвержден, – прокомментировал Михаил Москвин. – Принятие Генплана позволит городу Гатчина развиваться, не нарушая охраняемых зон объектов культурного наследия». В ходе согласования Генплана, в частности, была снижена с 9 до 4 этажей высотность дома на улице Куприна, 26. Новые параметры объекта устроили экспертов. В ближайшее время свою визу на проект Генплана готов поставить Комитет по культуре Правительства Ленобласти. Отсутствие Генерального плана мешало реализации ряда проектов на территории города: строительству социального жилья для сотрудников будущего пери-

натального центра, реконструкции школы в здании бывшего реального училища и ряду других. Принятие документа позволит не только снять эти вопросы, но и обратить внимание инвесторов на территорию Гатчины, определив параметры допустимого строительства. Напомним, в Гатчине и Гатчинском районе запланирована реализация ряда приоритетных проектов для развития региона. Это аэропорт Сиверский, бальнеологический курорт в рамках проекта компании Gatchina Gardens шведской компании CastorX Capital, перинатальный центр. Также в Гатчину планируется перенести кампус Санкт-Петербургского государственного университета.

Новое Девяткино: опять канализация

Комитет Госстройнадзора Ленобласти проверит актуальность выданных технических условий для подключения к канализации строящихся в поселке домов, передает **asninfo.ru** со ссылкой на пресс-службу областного Правительства. К заместителю председателя

Правительства Ленинградской области Михаилу Москвину обратились пайщики строящегося в Новом Девяткино ЖСК «Твой первый дом». Застройщик закончил возведение здания на 304 квартиры в прошлом году, но дом до сих пор не подключен к канализации, соответственно – не может быть сдан в эксплуатацию. Причина в том, что в проекте строительства ЖСК «Твой первый дом» в качестве технических условий (ТУ) подключения к сетям канализования и очистки стоков были указаны «проектируемые межмуниципальные канализационные сети». С такими ТУ МО «Новодевятикинское сельское поселение» в апреле 2013 года выдало кооперативу разрешение на строительство. Михаил Москвин пообещал пайщикам, что проведет переговоры с руководством расположенного в Кузьмоллово Государственного института прикладной химии, где есть собственные очистные сооружения, и обсудит с ним возможность принятия хозяйственно-бытовых стоков от «Твоего первого дома». Кроме того, зампред по стро-

ительству дал поручение специалистам Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы проверить все строящиеся дома на территории Нового Девяткино на предмет соответствия проектов ТУ и реальной возможности получения, транспортировки и переработки стоков этих домов сетями этого поселка. На территории МО выданы разрешения на строительство 170 тыс. м. кв. жилья, работают 5 застройщиков: ЖСК «Новое Девяткино», ЗАО «Русская сказка», ЖСК «Твой первый дом», СК «Промсервис» (ООО «Фирма Сигма») и ООО «Главстройкомплекс ЛО». Разрешения на строительство будут отменены в том случае, если ТУ не позволяют подключить дома к канализации.

ЕИРЦ – прозрачность и оперативность платежей

До конца марта текущего года АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» проведет переговоры со строительными компаниями о присоединении заселяе-

мых в регионе новостроек к расчетной системе, сообщает **портал asninfo.ru** со ссылкой на пресс-службу областного Правительства. Как правило, застройщики создают управляющие компании в возведенных новых домах. Их присоединение к ЕИРЦ сделает выставление счетов более удобным и снимет проблему непрозрачности начисляемых платежей за общедомовое имущество заселяемых домов. Заместитель председателя Правительства Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике Олег Коваль сообщил, что в первом полугодии 2017 года планируется завершить процесс присоединения всех районов области к ЕИРЦ. В настоящее время подразделения АО «ЕИРЦ ЛО» открыты в 17 из 18 районов региона. С последним – Волосовским районом – подписана «дорожная карта». Всего на обслуживании центра находится 80% от общего числа лицевого счетов по региону (более 548 тыс.). Уровень собираемости платежей по ЖКХ через ЕИРЦ в регионе составляет 94,8%. В планах на 2017 год – включение в квитанции счетов

от ресурсоснабжающих организаций (электроэнергия, газ), социальных платежей, услуг охраны, телефонии и добровольного страхования недвижимости. Кроме того, предполагается запустить новую систему распределения платежей и проект «Гипермаркет ЖКХ». Новая система распределения платежей позволит сделать услуги единого расчетного центра еще более удобными и прозрачными: в квитанциях абонентов услуги будут сгруппированы по исполнителю (поставщикам услуг и ресурсов) с указанием начислений и полем для той суммы, которую владелец намерен внести. Таким образом, жители региона смогут либо оплачивать счета в квитанции целиком, либо вносить платежи по отдельным исполнителям. Для поставщика расчетным центром будет создан отдельный счет, на который будет производиться сбор платежей. При этом поставщик получает полный доступ к информации о состоянии счета, а получение денежных средств организуется посредством автоматических переводов (авто-платежей) на банковский счет организации.

ОНФ поможет благоустроить дворы

Виктор Краснов / Центр мониторинга благоустройства городской среды Общероссийского народного фронта в Санкт-Петербурге будет контролировать процесс благоустройства дворов и общедоступных зон отдыха. Эта работа позволит более эффективно решать задачи по благоустройству, поставленные главой государства, лидером Общероссийского народного фронта Владимиром Путиным. ➔

В Петербурге начал работу Центр мониторинга благоустройства городской среды, новый проект Общероссийского народного фронта. В его рамках активисты ОНФ будут отслеживать реализацию приоритетного федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Также к решению проблем благоустройства будут привлечены сами граждане. Презентация Центра мониторинга благоустройства состоялась на прошлой неделе в медиацентре Правительства Санкт-Петербурга.

Сопредседатель регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге Виталий Фатеичев отметил, что еще 1 декабря 2016 года Президент России, лидер ОНФ Владимир Путин в послании к Федеральному собранию обозначил в качестве одной из приоритетных задач – создание комфортной городской среды для россиян. Глава страны указал на необходимость привлечения к разработке проектов благоустройства, влияющих на качество городской среды, самих граждан, а также активистов Общероссийского народного фронта.

«Работой по этому направлению ОНФ фактически занимается с самого первого дня основания, но до сегодняшнего дня наше внимание было сконцентрировано в основном на благоустройстве детских и спортивных площадок. Сейчас главная задача – максимально расширить проект. Поэтому принципиально важно вклю-

Фото: Никита Крючков



К 2018 году в Санкт-Петербурге должны быть сформированы новые программы по благоустройству, с учетом мнения жителей

читься гражданам в принятие решений по благоустройству своих дворов и зон отдыха по соседству», – подчеркнул Виталий Фатеичев.

Координатор Центра ОНФ по мониторингу благоустройства городской среды в Санкт-Петербурге, руководитель рабочей группы «Качество повседневной жизни» ОНФ в Санкт-Петербурге Павел

Созинов рассказал о рабочей поездке в Казань. В столице Татарстана прошло совещание с участием региональных координаторов Центра и руководителей Минстроя РФ. «На совещании говорили о том, что необходимо выстраивать конструктивный диалог с властью, в том числе на совещаниях межведомственных комиссий, отслеживать, чтобы чиновники учитывали

пожелания граждан при благоустройстве дворов и общих зон отдыха», – сообщил Павел Созинов.

Павел Созинов отметил, что в рамках взаимодействия с органами власти необходимо также решить проблему, связанную с отсутствием единой методической базы. «На данный момент нет единого определения терминов «благоустройство», «общественные зоны» и других понятий в сфере урбанистики. Это может привести к осложнениям в реализации программ по благоустройству. В Санкт-Петербурге эксперты давно работают над созданием нормативной базы в сфере благоустройства. Хотелось бы сформировать единый понятийный аппарат, чтобы использовать его не только на региональном уровне, но и на федеральном», – отметил эксперт ОНФ.

Член регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге Константин Тхостов рассказал, что уже получен ответ от Совета муниципальных образований Санкт-Петербурга. Они приняли рекомендации Народного фронта по устранению недостатков на детских площадках и уже организовали контроль за состоянием игрового и спортивного оборудования со стороны местных администраций и депутатов муниципальных советов. Совместная работа позволит более эффективно решать задачи по благоустройству.



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

31 марта в Экспофоруме откроется большая Ярмарка недвижимости. 300 компаний соберутся на одной площадке, чтобы представить городскую, загородную, зарубежную недвижимость, материалы и технологии для загородного строительства, варианты для инвестиций. Пятница на Ярмарке недвижимости – день специалиста.

12.00 Пресс-конференция «Аналитики о рынке недвижимости: прогнозы, тенденции, тренды».

В последние два года цены на первичном рынке жилья оставались стабильными, несмотря на инфляцию и рост себестоимости строительства. Всем понятно, что застройщики будут вынуждены поднять цены. Вопрос лишь в том, когда это случится. Или уже случилось? Уравнивание цен на «вторичку» и новостройки, отмена господдержки ипотеки, сближение кредитных ставок на первичном и вторичном рынке – приметы «новой реальности». Как это скажется на продажах еще не построенного жилья? Одни говорят о неминуемом оттоке покупательского спроса на вторичный рынок, другие уверены, что это маловероятно. О том, как будет развиваться рынок недвижимости в ближайший год, каких цен и от кого стоит ожидать, о самых ярких трендах и тенденциях расскажут аналитики рынка на пресс-конференции, организованной порталом «Разумная Недвижимость».

13.00 Пресс-сессия «Новые стройки на петербургских горизонтах. Весна 2017». Обзор знаковых перспективных проектов и уже начатых строек Петербурга.

14.00 Круглый стол «Паркинг как объект недвижимости и инвестиций». С 1 января паркинги по закону стали полноценным объектом недвижимости. Простимулирует ли покупательский спрос легализация машиномест? Ведь

до сих пор паркинг не являлся ходовым товаром. Выгодно ли инвестировать в паркинги? Обширный круг вопросов по теме, включая структуру предложения, разброс цен, схемы приобретения, ипотечные программы – на круглом столе газеты «Строительный Еженедельник». Кстати, в ближайшее время Фонд Имущества Санкт-Петербурга планирует провести торги на право заключения договора аренды на 6 паркингов, находящихся в собственности города. Расчетная доходность для будущих операторов проектов – 25%. Далее планируется выставить на торги еще 12 паркингов и 18 земельных участков под строительство многоярусных парковок на инвестиционных условиях. Подробная информация «из первых рук» – на круглом столе.

15.00 Социальные объекты ближайших пригородов: законы одни, строительство разное. В новых кварталах ближайших пригородов жителям приходится ждать обещанной «социалки» не один год. Эта проблема особенно остра в Кудрово, Мурино, Девяткино. В меньшей степени – в Янино и Новоселье. Есть и другая проблема: жители новых районов зачастую не знают, какие соцобъекты и в какие сроки должны там появиться. Данный вопрос в каждой локации решается по-разному. Так, Администрация МО «Заневское городское поселение» решила создать единую карту социальных объектов в Кудрово. Как наладить

работу по своевременному возведению детских садов, поликлиник, школ и передачи их на баланс городу или области, и есть ли единый алгоритм решения наболевшего вопроса – обсудят представители власти и девелоперского сообщества в рамках круглого стола портала «Разумная Недвижимость».

16.00 XVIII Форум «Частные инвестиции в недвижимость. Актуальные стратегии получения дохода». Эксперты рынка недвижимости расскажут о наиболее прибыльных сегодня стратегиях получения дохода, о принципах отбора объектов для вложений и о «подводных камнях», которые могут ждать инвесторов. В фокусе внимания – новостройки «на старте», квартиры и комнаты для ежемесячной и посуточной сдачи в аренду, новый инвестиционный продукт – апартаменты, а также коммерческие помещения, гаражи и места в паркингах. На Форуме, организованном порталом BSN.ru, выступят представители крупнейших строительных компаний, эксперты ведущих агентств недвижимости и аналитики.

16.00 Курортная недвижимость России: цены, новинки, законы. Представители строительных компаний Юга России расскажут о новых жилых комплексах в Туапсе, Анапе, Ялте и Тарханкуте, которые в перспективе могут составить достойную альтернативу объектам на зарубежных курортах.

ИНТЕРНЕТ-ПЯТНИЦА на Ярмарке недвижимости

В программе: бесплатный антифрод-аудит (разоблачение мошенников) с помощью коллтрекинга, мастер-класс по созданию бюджетной видеорекламы и кейсы успешного «проката» в YouTube; «big data против рекламной слепоты», или почему рекламные форматы перестают работать; поиски наглядной эффективности на загородных интернет-площадках.

12.00 МАСТЕР-КЛАСС. Повышение эффективности рекламных кампаний в Интернете с помощью новых инструментов. **Move.ru, Marketcall.ru**

13.00 ПРАКТИКУМ. Проблемы и общие подходы к автоматизации коммерческих отделов девелоперской компании. **Авангард**

13.30 Где найти клиентов в Интернете в новых условиях? **BSN.ru**

14.00 Реклама загородных объектов 2017. Без права на ошибку. **Zakadom.ru**

15.00 ВРЕМЯ-ДЕНЬГИ-ИНТЕРНЕТ. Современные технологии и сервисы для продавцов недвижимости.

Полная актуальная программа мероприятий, список участников и пригласительный билет на Y-EXPO.RU

Алексей Гердий: «Я не хочу есть капусту, которая выросла у КАД»

Татьяна Крамарева / И Кудрово, и Янино продолжают активно застраиваться. Удовлетворены ли местные власти уровнем комфорта создаваемой жилой среды, рассказал «Строительному Еженедельнику» глава администрации МО «Заневское городское поселение» Алексей Гердий.

– **Алексей Викторович, справляетесь ли с дефицитом соцобъектов?**

– Беспокоят сроки их строительства в новых кварталах. Кудрово стало первым проектом для Заневского сельского (тогда еще) поселения, который был действительно разработан комплексно: все строительство идет согласно утвержденной градостроительной документации. И социальные объекты на самом деле строятся, но сроки строительства жилья сдвинулись из-за экономического кризиса в стране. В результате и соцобъекты появятся немного позже.

– **Это будет ощутимо для жителей?**

– Если говорить о детских дошкольных учреждениях – наверное, да. Хотя на данный момент, например, компания Setl City сдала два детских дошкольных учреждения и школу на 600 мест. В почти стопроцентной строительной готовности еще один детский сад на 140 мест. Рядом с ним достраиваются детский сад на 175 мест компании «Полис Групп», школа на 275 мест – думаю, уже до 1 сентября эти объекты будут введены в эксплуатацию.

Отдельная территория развития – микрорайон «Новый Оккервиль» в Кудрово. Там уже начала работать школа на 1600 мест (самая крупная на Северо-Западе) – на ее базе тоже есть детский сад на 160 мест, который, думаю, тоже к новому учебному году будет запущен. Плюс не нужно списывать со счетов действующий там частный детский сад на 300 мест. Кроме того, сейчас компания «Строительный трест» строит дом, где предусмотрен встроенный детский сад на 150 мест. А во II квартале этого года компания заложит рядом и отдельно стоящий детский сад на 330 мест. В планах на 2018 год у этого же застройщика – начало строительства еще одного детского сада на 150 мест и школы.

Если говорить о проекте «Семь столп», там все тоже реализуется в соответствии с ППТ. Сроки строительства квартала «Лондон» немного сдвинуты, но без нарушения прав дольщиков. Последний детский сад в рамках этого проекта будет построен в 2022 году. В общей сложности в квартале «Лондон» откроется еще четыре детских сада.

Всего на территории Кудрово появится два десятка новых детских дошкольных учреждений и шесть школ. На данный момент две новые школы уже принимают детей. И в большой школе в «Новом Оккервиле» примерно 500 свободных мест. Но мы не расслабляемся. Мы знаем, что заселение новостроек идет интенсивными темпами. Если год назад в Кудрово было прописано 12,5 тыс. человек, то сейчас – уже 14,5 тыс., а реально живет, наверное, тысяч 25–28.

Что касается Янино, сейчас будет запускаться в эксплуатацию детский сад, возведенный на средства областного бюджета. Там тоже есть частный детский сад, который будет вводиться в эксплуатацию. Детский сад на 110 мест закладывает в Янино «ЦДС», садик такой же вместимости начала строить компания «Ленстройтрест».

Спланированы и все социальные объекты, которые будут выкупаться по программе «Соцобъекты в обмен на налоги».



А поскольку у нас появилось в Кудрово дополнительно около 5 га неразграниченной земли (один застройщик в силу финансовых сложностей отказался от аренды этой территории), формируем участок, где дополнительно будет построено два детских сада по 220 мест и школа на 120 мест. Не у всех инвесторов есть «пятна» для строительства собственных социальных объектов. Таких застройщиков мы пригласим вместе с Правительством области к обсуждению их участия в строительстве этих объектов.

– **Качественная жилая среда предполагает и хорошую транспортную доступность. Улучшится ли она по сравнению с сегодняшней?**

Сейчас мы принимаем информацию от собственников всех земельных участков, чтобы понимать, как они хотели бы поменять вид разрешенного использования

– На нашу территорию четыре въезда: это проспект Косыгина – Колтушское шоссе; это станция метро «Ул. Дыбенко» – проезд к Ленинградской улице; это Кудровский проезд от проспекта Большевиков; и Мурманская трасса – выезд на улицу Народную. Казалось бы, достаточно для нормальной транспортной доступности. Но у нас все равно есть определенные трудности. Поэтому ведется проектирование расширения данных проездов (и Кудровского, и выходящего на ул. Дыбенко). Активно проектируется проспект Строителей – эта дорога будет идти мимо «Нового Оккервиля» параллельно Кольцевой автодороге. Работы ведет Setl City, полovina дороги уже практически построена. Сейчас к строительству подключатся «Полис Групп», «Арсенал», «ЦДС», «Инвестторг».

– **Остается злободневной тема расширения Колтушского шоссе.**

– На моей памяти проект реконструкции Колтушского шоссе делался уже дважды. Теперь он сделан в третий раз и находится в экспертизе. Естественно, полотно будет расширено, поставлены шумоизолирующие заборы. После Янино полотно будет уходить влево через так называемую «Пьяную дорогу» на Колтушское шоссе в сторону Всеволожска. И будет отремонтировано полотно на Колтуши.

Кстати, по новому проекту расширение затрагивает только несколько участков, площади которых уменьшатся буквально на две-три «сотки».

Дело в том, что Янино справа по ходу движения транспорта из Петербурга будет

Главное – не уходить от положений разработанного Генерального плана, хотя, естественно, он не догма – действительность вносит корректировки. Например, по Генплану в поселении осталось около 800 га земель сельскохозяйственного назначения, но к нам постоянно поступают заявления на изменение их категории на земли промышленности.

– **Значит, в конце концов, у вас вообще не останется сельхозпроизводства?**

– А у нас его и нет. Да, отдельные фермерские хозяйства ведут свою деятельность. Но Кольцевая автодорога разрезала нашу территорию, и АОЗТ «Выборгское» просто не выжило в новых условиях. И скажу вам честно как сельский житель: я не хочу есть капусту, которая выросла у КАД.

– **На какой же рынок труда вы рассчитываете?**

– Ставка на логистику и промышленность, но не выше V класса опасности.

– **Реализация каких проектов потребовала (или требует) внесения корректировок в Генплан поселения?**

– Незначительные изменения вносятся в связи с освоением Кудрово. Возможно, новые корректировки потребуются в следующем году.

Сейчас мы принимаем информацию от собственников всех земельных участков, чтобы понимать, как они хотели бы поменять вид разрешенного использования своих участков. Когда такие сведения соберем, естественно, проконсультируемся с областным Комитетом по архитектуре и градостроительству. Но речь не идет о жилье. Для нашего поселения, даже с учетом его нового городского статуса, уже строящегося жилья достаточно. Думаю, что лет через десять Заневское городское поселение превратится в серьезный городской округ.

– **Не будет тогда соблазна стать частью Петербурга?**

– Если в Кремле примут какое-то решение, мы спорить не будем. Однако на данный момент вот превратим мы деревню Кудрово в город Кудрово – а как он будет самостоятельно существовать? Все считают, что «ИКЕА» платит огромные налоги. Это действительно так, но в эту сумму входят и федеральные, и региональные, и муниципальные налоги. Так что на территории остается только 35 млн рублей. Для справки: на данный момент по Кудрово мы собрали налог со всех юридических лиц в сумме около 8 млн рублей, а потратили за прошлый год на содержание Кудрово почти 45 млн рублей. И с каждым годом эта сумма растет.

цифра

200 ТЫС. КВ. М

жилья будет сдано до конца I квартала 2017 года в Заневском поселении

Новая «Весна»

Татьяна Крамарева / ГК «ЦДС» вышла на финишную прямую в строительстве первого корпуса жилого комплекса «Весна-3».

Если еще несколько лет назад для покупателей жилья в ближайших к Санкт-Петербургу районах Ленинградской области решающим аргументом в пользу приобретения квартиры была ее цена, то сегодня, как отмечают эксперты, успех пригородного рынка жилья массового сегмента базируется на трех «китах»: цене, транспортной доступности и качестве жилой среды. Одним из оптимальных вариантов для многих семей среднего класса становится жилье в новостройках Кудрово, где работает пул крупных застройщиков, в том числе Setl City, «Полис Групп», «ЦДС».

В настоящее время ГК «ЦДС» завершает строительство первого из корпусов ЖК «Весна-3» и уже приступила к строительству второго. Насколько интересен потенциальным покупателям этот жилищный проект в Кудрово? Ведь там уже построено немало (только за первые три месяца нынешнего года, по данным администрации Заневского городского поселения, ожидается ко вводу в эксплуатацию более 200 тыс. кв. м).

Не «панельки»!

Многие петербуржцы готовы всерьез рассматривать предложения застройщика в ЖК «Весна-3». Об этом свидетельствуют отзывы на тематических сайтах. В числе аргументов «за» – кирпично-монолитная технология строительства, которую «ЦДС» традиционно применяет на своих объектах, репутация застройщика и даже тот факт, что данная «Весна» – уже третья: «Думаю, раз с первой «Весной» разобрались, то дальше будет легче», – пишет покупательница по имени Лана. «Никто не будет спорить, что монолитно-кирпичная застройка очень отличается от панельных домов: никаких тебе промерзающих швов, и кто бы что ни говорил, слышимость намного меньше, чем в «панельках». После низких и мрачных хрущевок такой простор очень радует. Расположение объектов у «ЦДС» всегда удачное. Мы взяли квартиру в «Весне-3» очень удачно, со скидкой 5%», – отмечает другой покупатель. «Мы в «Весне-3» взяли двушку; просто потрясающая планировка: комнаты 16 и 13 кв. м и кухня целых 16 кв. м, большой коридор, все сделано с умом, мебель

хорошо впишется. Очень хорошо, что дом – кирпич-монолит; когда выбирали, поблизости были только панельные дома. Сами сейчас живем в панельном – откровенно, каждый шорох слышно», – говорит еще одна дольщица, Елена.

Со своей стороны, эксперты констатируют тенденцию к переезду в новостройки в Кудрово жителей южных районов Санкт-Петербурга. Причинами, по которым «докадь» меняется на «закадь», эксперты называют более привлекательные характеристики самого жилья, продуманное благоустройство территории новых комплексов. При этом «квадрат» в Кудрово стоит примерно на 15% дешевле, чем квадратный метр

Одним из оптимальных вариантов для многих семей среднего класса становится жилье в новостройках Кудрово, где работает пул крупных застройщиков, в том числе «ЦДС»

в жилье массового сегмента в черте города. Однако, отмечают аналитики, и цены в этой локации растут быстрее, чем в других ближних пригородах Санкт-Петербурга. Вот типичный отзыв для категории покупателей, меняющих южный район города на пригород: «Мы уже много лет живем в старом доме в Невском районе – постоянные пробки, пыль, никакой зелени... Когда смотрели проект «Весны-3», сразу приняли решение попробовать. Это дальше от промышленных предприятий, там закрытый уютный двор, действительно много всего для детей. Но, кроме того, там предусмотрено очень значительное озеленение – 10 тыс. кв. м».

Эстетика экстерьера

Комплекс «Весна-3» – это два жилых дома разной высоты: 14 и 22 этажа, со встроенными помещениями (всего их 21 общей площадью 1567 кв. м) и подземными гаражами. Здания соседствуют друг с другом, но при этом разнятся и по высоте, и по конфигурации в плане. По

словам Екатерины Кутевой, генерального директора «Проектно-конструкторского бюро» (входит в Группу «ЦДС»), «это осложнило возможность найти общий композиционный прием для комплекса». Соответственно, было принято решение сыграть на противоречии. «Для более низкого здания мы подчеркнули горизонталь, используя полосы более темного кирпича по облицовке светлым лицевым кирпичом. А более высокое здание подчеркнули легкими струящимися вертикальными вставками в несколько этажей кирпичей цвета соломы и коричневого по основному светлому фону. Объединяет корпуса также облицовка первого этажа бетонными камнями под гранит», – говорит она.

Архитектурные изыски, по замыслу разработчиков проекта планировки, получают достойное обрамление в виде богатого ландшафта. Работы по благоустройству включают в себя оформление газонов и цветочных клумб, посадку многолетних кустов и деревьев, озеленение участков эксплуатируемой кровли, площадки с современной «оснасткой» для детских игр и отдыха взрослых. Внутренние дворы ЖК «Весна-3» спроектированы таким образом, чтобы обеспечить их изоляцию от шума дорог. И все это – вблизи реки Оккервиль, по берегам которой раскинулся одноименный парк. Вероятно, мнение многих будущих жителей этого комплекса выразила дольщица, написавшая: «У нас поразительно хорошая инфраструктура: два паркинга, детские площадки, спортивные площадки. Даже непривычно как-то».

Наконец, стоит упомянуть такую техническую характеристику придомовой территории этого жилого комплекса, как нормативное количество гостевых парковочных мест во дворах.

Эстетика интерьеров ЖК «Весна-3» обращает на себя внимание разнообразием планировок, что, в общем, не характерно для жилья массового сегмента. В результате разброс площади студий составляет от 26,6 до 33,62 кв. м, однокомнатных квартир – от 30,46 до 51,12 кв. м, двухкомнатных – от 48,94 до 73,82 кв. м, а трехкомнатных – от 77,73 до 84,67 кв. м.

Доступность

Жилье в таком ближайшем пригороде Санкт-Петербурга, как Кудрово, привлекательно тем, что оно удалено от загрязняющих атмосферу промышленных объектов (стоит отметить, что на территории всего Заневского городского поселения, частью которого является Кудрово, не предусмотрено размещение опасных промышленных производств). С другой стороны, эта локация характеризуется высокой степенью транспортной доступности даже для покупателей без личного автотранспорта. ЖК «Весна-3», в частности, в стороне от пробок, но в то же время рядом с выездом на Кольцевую автодорогу и в полутора километрах от станции метро «Улица Дыбенко».

Однако доступность жилья не исчерпывается ни удобными подъездами к нему, ни даже разумной ценой за квадратный метр. Жилье тем более доступно, чем больше источников финансирования своей покупки может использовать потенциальный потребитель. «Взяли в этом доме двухкомнатную квартиру. Хорошо, что «ЦДС» работает с материнским капиталом, потому что иначе бы не получилось», – подтверждает справедливость этого тезиса дольщица ЖК «Весна-3» по имени Полина.

Для приобретения квартиры в данном жилом комплексе возможно использовать не только собственные накопления семьи, но и средства социальной выплаты по одной из жилищных программ, действующих в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, средства материнского (семейного) капитала, целевой жилищный заем, а также ипотеку, в том числе и военную. Объект аккредитован 15 банками-партнерами.

кстати

Уже сегодня в Кудрово в радиусе нескольких километров работают более 20 школ, 3 спортивных центра, 15 аптек. В Кудрово возведена также самая крупная не только в Ленинградской области, но и на всем Северо-Западе школа на 1,6 тыс. учеников, с бассейном и тремя спортивными залами. Рядом с жилым комплексом открыты магазины и медицинская клиника. В пешей доступности – ТРК «МЕГА Дыбенко».



Первый корпус ЖК «Весна-3» – на финишной прямой



Второй корпус ЖК «Весна-3» – строительные работы

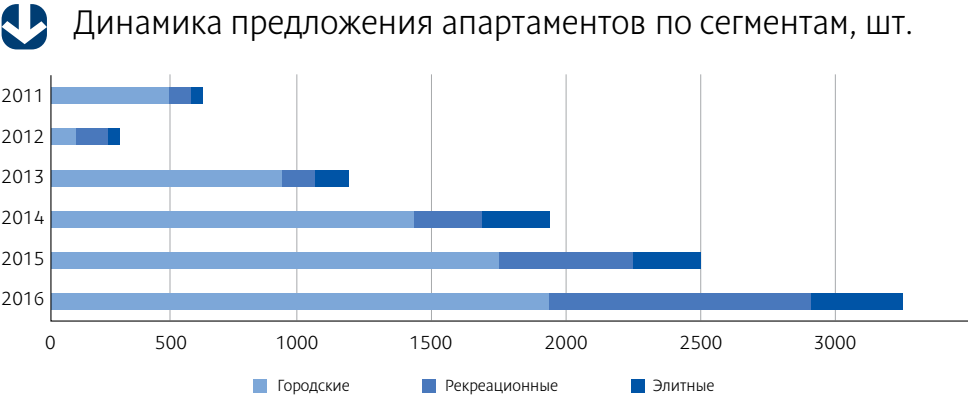
Апарт-удвоение

Денис Кожин / В 2016 году рынок апартаментов в Петербурге достиг 5% от общего объема находящегося в продаже жилья. Сегодня квартиры продаются в 25 апарт-отелях города. В течение ближайших двух лет их число удвоится, предсказывают аналитики.

По данным Knight Frank St Petersburg, в 2016 году показатели продаж в сегменте апартаментов выросли на 65% – было продано 1968 юнитов. Основной спрос приходится на городские апарт-отели (78%), при этом больше половины из них представляют собой сервисные апарт-отели, приобретаемые, как правило, в инвестиционных целях. «Тем временем, наибольший рост продаж зафиксирован в сегменте рекреационных апартаментов – спрос вырос в 4,5 раза. В первую очередь это связано с выходом в продажу проектов в сегменте массового спроса на рекреационных территориях, например, проект «Внутри» в г. Сестрорецке», – говорит Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg.

По данным ГК «Доверие», на данный момент доля апартаментов на рынке жилья составляет 5%.

Впрочем, есть сегменты, где доля «апартаментов» выше. Вера Сережина, директор Управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI, под-



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2017

считала, что в 2016 году среди продаж в элитном сегменте доля апартаментов составила около 12% по количеству проданных помещений, или 8% по количеству проданных квадратных метров. «Очевидно, что Петербург здесь движется по московскому сценарию, где доля апартаментов в центре сегодня доходит до 45-50%», – рассуждает эксперт.

Почти 50% предложения представлено городскими апарт-отелями, и лишь около трети их них относятся к сервисным. Сегодня на рынке представлены такие сервисные апарт-отели как YE'S, Vertical, AVENUE-APART и первые корпуса Salut!.

Самый большой прирост предложения (83%) отмечен в сегменте элитных апартаментов, где в марте вышел в продажу элит-

ный комплекс Royal Park на Петровском острове.

Как прогнозируют аналитики ГК «Доверие», еще примерно три десятка апарт-отелей готовятся к выводу в ближайшие пару лет.

«Рынку апартаментов в течение последних лет стабильно предсказывали туманное будущее. Тем не менее, покупательский интерес к этому сегменту продолжил рост. В частности, к плюсам можно отнести то, что апарт-отели реализуются с дисконтом 6-15% от стоимости жилья аналогичной категории», – говорит Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие».

Конкуренция на рынке «апартаментов» пока не велика, однако уже сегодня многие девелоперы стараются создавать нише-

вые продукты. В Петербурге компания «Охта Групп» переформатирует гостиницу «Карелия» в апарт-отель Upgrade. К ноябрю 2016 года девелопер уже превратил в «апартаменты» 88 номеров «Карелии», в ближайшем будущем весь номерной фонд гостиницы будет ориентирован на долгосрочную аренду. Коммерческий директор апарт-отеля Upgrade Наталия Овечкина поясняет: «Проект ориентирован на молодых специалистов из ИТ-сферы, блоггеров, фотографов и представителей других творческих профессий. Апартаменты оформлены в современном лофт-стиле, на каждом этаже создаются общие рекреационные зоны, имеющие собственный функционал и направленность».

В 2017 году тенденция к увеличению числа апартаментов сохранится, так как в конце 2016-го девелоперы в Петербурге получили несколько новых разрешений на строительство объектов такого формата.

Другой тренд – появление проектов, в которых жилые корпуса соседствуют с апарт-отелями. В таком случае апартаменты по стоимости квадратного метра всегда дешевле. Количество номеров в нежилых корпусах при этом меньше, чем количество квартир в жилых.

Уровень цен на апартаменты сильно разнится в зависимости от локации и класса. Городские апартаменты в традиционной черте Петербурга сегодня продаются в среднем по 106 тыс. рублей за квадратный метр. Рекреационные апартаменты (в основном, это локации Курортного района) могут сильно варьировать по цене – от 86 до 220 тыс. рублей за квадратный метр, в среднем около 110 тыс. В элитном сегменте средняя цена – около 240 тыс. рублей за квадратный метр. Встречаются эксклюзивные проекты, где цена может достигать даже до 1 млн за квадратный метр (например, резиденции на Каменном острове), но они не делают погоды на рынке.

М ПАРНАС

15 мин.

Коммерческие помещения

115 615

РУБ.* / М²

Количество отдельных выходов	2
Высота потолка (м)	3
Количество квартир в комплексе	900

78,8м²

СОБСТВЕННОСТЬ – В АПРЕЛЕ!

СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА

13 лет с вами!

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

648-00-11

www.normann.ru

ПЛ. АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО, Д. 2, ЛИТ. Е, БИЗНЕС-ЦЕНТР «МОСКВА», 6 ЭТАЖ

СТ. МЕТРО «ПЛ. АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО-1», ВЫХОД К ГОСТИНИЦЕ «МОСКВА»

ПН-ПТ: 9.00 – 20.00 СБ: 11.00 – 18.00

* УКАЗАНА ЦЕНА ЗА КВ.М. КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖК «ТРИ АПЕЛЬСИНА», 1 ЭТАП, ПРИ УСЛОВИИ 100% ОПЛАТЫ В ТЕЧЕНИЕ 5 БАНКОВСКИХ ДНЕЙ. ПРОДАВЕЦ ООО «НОРМАНН-ЦЕНТР». АДРЕС ЖК: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, П. ПАРГОВО, УЛ. ЗАРЕЧНАЯ, ДОМ 11, КОРП. 2, СТРОЕН. 1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО.

РЕКЛАМА

Бизнес со вкусом

Ольга Кантемирова / По данным Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка, в Петербурге работает 7,5 тыс. ресторанов и кафе. Одни из них существуют больше века, другие – не могут продержаться и полугода. Какие места в городе считаются самыми «рыбными» для общепита и чему отдают предпочтение сегодня их посетители – в обзоре «Строительного Еженедельника». ➔

Согласно данным Петростата, в 2016 году оборот рынка общепита Северной столицы составил 65,3 млрд рублей, что на 9% больше по сравнению с 2015 годом. На тысячу жителей приходится 86,6 посадочного места.

Кто на новенького

Как объясняет руководитель направления стрит-ритейла компании JLL в Санкт-Петербурге Юлия Корчемная, на рынке стрит-ритейла среди представителей общепита по-прежнему популярен Невский проспект и прилегающие к нему улицы, зарекомендовавшие себя как «ресторанные»: улица Рубинштейна, Белинского, Конюшенная площадь, а также Петроградская сторона в районе площади Льва Толстого и Сенная площадь. Среди несетевых проектов среднего ценового сегмента – улицы в районе площади Восстания, такие как Некрасова, Жуковского, Маяковского. Держатели же дорогих ресторанов в первую очередь ориентируются на благородное соседство. Премиальные рестораны расположены в «золотом треугольнике», на набережных, на Крестовском острове, а также при гостиницах высокого уровня.

«Улицы Рубинштейна и Б. Конюшенная – для более респектабельных потребителей, там есть возможность парковаться. На улицах Белинского, Гороховой и наб. канала Грибоедова разместились более демократичные заведения. На Невском проспекте открывается, в основном, фаст-фуд и кафе, рассчитанные на туристов и клерков», – пояснила руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St Petersburg Марина Пузанова.

Кроме того, петербургский общепит начал переезжать в спальные районы города. «В новых районах увеличивается предложение. Растет трафик вследствие увеличения объема жилой недвижимости, плотности застройки», – говорит руководитель департамента street-retail компании Colliers International в Петербурге Александр Просенков.

Наиболее прибыльные локации в новых районах, по мнению директора по развитию сети ресторанов «Евразия» Евгения Гуменюка, это территории у станций метро «Девяткино» и «Парнас».

«Там проживает население с хорошей платежеспособностью, а цены на аренду не так «кусаются» как на Невском», – прокомментировал ресторатор, совладелец «Скай-Рест Групп» Александр Затуливетров.

Кроме того, за 2015–2016 годы вектор покупательского спроса сместился в сторону торгово-развлекательных комплексов. Согласно данным руководителя направления аренды торговых центров компании JLL в Санкт-Петербурге Юлии Чернышевой, доля общепита в арендуемых площадях торговых центров города составляет 6%. Наиболее насыщенным с точки зрения ресторанных площадей является ТРК «Галерея», за ним следуют «Невский центр» и «Гранд Каньон». По количеству арендаторов данного сегмента лидируют «Галерея», «Питер Радуга», «Лето», «Гранд Каньон». Большая доля в сегменте общепита приходится на долю ресторанов с обслуживанием. Такое распределение характерно как для Петербурга, так и для Москвы.

«Ценовой сегмент операторов, характерных для ТРК, определяется, скорее,



В Петербурге стали популярны рестораны с продуманным детским досугом

Петербургцы любят стрит-фуд, кофейни, винные, молодежные музыкальные бары, семейные рестораны, а также заведения с авторской кухней или крафтовым пивом

как «средний», «средний минус», но есть и исключения, обусловленные географическим расположением объектов. Операторы сегмента «средний плюс» функционируют в ТРЦ «Галерея», «Невский центр», «Питер Радуга» – торговых комплексах, расположенных в Центральном районе либо в престижном Московском», – сказала Юлия Чернышева.

Аренда в приоритете

Представители ресторанного бизнеса обычно не покупают, а берут в аренду помещения. «Сетевые операторы арендуют, предпочитая средства пускать в оборот и открывать новые точки. Если сетевой оператор и приобретает помещение, то только в проверенном востребованном месте или когда нет возможности арендовать, например, на улице Рубинштейна», – сказала Марина Пузанова.

Условия аренды для ресторанов и кафе не отличаются от тех, что предоставляют другим арендаторам. «Мы находимся в едином «арендном поле», размер аренд-

ных ставок зависит исключительно от локации и площади помещения, популярности и проходимости места. При этом они варьируются от 1 тыс. до 4 тыс. руб. за кв. м в месяц», – сказал Евгений Гуменюк.

Что касается тенденций в стоимости арендных ставок, то в этом вопросе спикеры разошлись во мнении. Александр Просенков уверен, что она почти не изменилась. «Кризисные явления в экономике мы ощутили на себе в большей степени, население в первую очередь сократило расходы на рестораны и развлечения. Благодаря адекватной оценке сложной экономической ситуации со стороны большинства собственников помещений, нам удалось сохранить арендные ставки на прежнем уровне, без существенных индексаций», – отмечает господин Гуменюк.

Однако Юлия Корчемная считает, что в связи с высоким спросом потенциальных арендаторов ставки на помещения, расположенные в центре и технически оснащенные для открытия точек общественного питания, увеличились.

В свою очередь Марина Пузанова говорит, что ставки растут из-за высокого спроса и инфляционных процессов. Но рост наблюдается не стремительный, так как исторический центр в городе обширный и есть масса мест для развития. В этом году эксперты прогнозируют корректировку арендных ставок в зависимости от локации помещений. Из-за этого разрыв между удачно расположенными помещениями и объектами с низким трафиком увеличится.

Гурметизация гамбургера

По мнению Юлии Чернышевой, основные тренды ресторанного бизнеса последнего времени – гурметизация и ориентир на качество. Рестораторы приходят к сокращению позиций меню в сторону монопродукта, а также работают над качеством и подачей блюд.

К числу изменений на ресторанном рынке Евгений Гуменюк относит снижение потребительской активности населения и усиление «борьбы» за клиента.

«Активно развивается стрит-фуд, кофейни, винные бары, молодежные музыкальные бары, а также семейные рестораны и новый формат – рестораны, где целевым направлением стал детский досуг, например, «АндерСон» или Mouse House», – перечислила Марина Пузанова. К слову, в марте на Комендантском проспекте открылось кафе «АндерСон». Как сообщила менеджер по маркетингу «АндерСона» в Санкт-Петербурге Вероника Гуринова, в планах компании расширить сеть в Петербурге минимум до десяти заведений, из них два-три будут открыты уже в 2017 году.

Согласно исследованиям Knight Frank St Petersburg, за 2016 год в Санкт-Петербурге открылось 110 новых кафе и ресторанов. Доля заведений в формате помещений street retail составила 84%. Часть ресторанов и кафе появилась в составе торгово-развлекательных центров, а также деловых и креативных кластеров.

Крупнейшим среди открывшихся за год и самым вместительным среди ресторанов китайской кухни в городе стал «Большой ресторан Цинь» на территории российско-китайского бизнес-парка в выставочном комплексе «Ленэкспо» на Васильевском острове. Площадь заведения составляет около 6 тыс. кв. м, на которых могут разместиться 700 гостей.

Еще один масштабный проект 2016 года – семейный ресторан «Ферма Бенуа», дополнивший культурное пространство «Бенуа 1890», развитие которого началось в 2011 году с момента продажи на торгах комплекса лесной молочной фермы Бенуа.

Крупный ресторан «Маймун», расположенный в гостинице «Park Inn by Radisson Прибалтийская», пополнил карту сети Ginza.

Среди недавно открытых заведений общественного питания в помещениях встроенного формата на Невском проспекте заметными стали Amsterdam Chips Company, Bread & Meat, «МАО» и ресторан с уникальной концепцией «Квартира Кости Кройца».

Кроме того, в историческом центре города начали свою работу рестораны «Тартарбар» Дмитрия Блинова, «Кококо» Матильды Шнуровой, а также Amo Cucinare, «Центральный», The Repa.

мнение



Александр Затуливетров, ресторатор, совладелец «СкайРест Групп»:



– Стихийные уличные кафе в палатках – ушли в прошлое. На второй план отошли и необычные интерьеры с модными названиями. Теперь гости выбирают рестораны с авторской кухней или открытые медийной персоной. Успехом пользуются бары с крафтовым пивом и бургерами. Такие места рассчитаны на хипстеров, готовых отдать за вечер 300–500 рублей. Популярнее стали дорогие рестораны. Шоковый эффект от кризиса прошел, и люди уже не боятся тратить больше денег.

Вторая Vertical

Михаил Светлов / Группа Vesar построят в Петербурге второй апарт-отель Vertical. Инвестиции в проект составят 1,5 млрд рублей. Проект был презентован на выставке MIPIM в Каннах. Но инвестор вынужден корректировать свои планы по строительству других апарт-отелей в России из-за сложностей с согласованием проектов этого формата.

Как рассказал «Строительному Еженедельнику» президент Группы Vesar Александр Шарапов, второй отель сети Vertical построят в Выборгском районе Петербурга, на Большом Сампсониевском проспекте, 68. Сейчас на участке площадью 0,3 га, где появится объект, находятся складские и офисные помещения, которыми Группа Vesar управляет. «Мы довольно долго и безуспешно пытались согласовать проект строительства на этом месте жилья. Когда поняли, что теряем время, решили сделать апарт-отель. Разрешение на строительство получили на днях. Процесс согласований занял два с половиной года», – сообщил Александр Шарапов. Общая площадь комплекса составит 17 тыс. кв. м, в нем запланировано 512 апартаментов. Средняя площадь юнита – 25 кв. м. Стоимость на старте – 110 тыс. рублей за «квадрат», но варианты с отделкой и меблировкой будут дороже – от 135 тыс. рублей за 1 кв. м. «Это будет отель со средним сроком проживания не более 6 дней. А покупать такую недвижимость, на мой взгляд, будут рантье, нацеленные на сдачу номеров в аренду. Это общемировой тренд», – говорит Александр Шарапов. Он выразил надежду, что новый апарт-отель удастся заполнить на 90%, при среднем городском показателе в 74%. «Апарт-отель Vertical будет соответствовать классу «3 звезды». Мы вели



Фото: Никита Крючков



Апарт-отель Vertical будет соответствовать классу «3 звезды»

переговоры с сетью Ассог, у которой есть подобные проекты под брендом Adagio. Но в итоге решили, что будем управлять объектом сами», – сообщил Александр Шарапов. Строительство апарт-отеля начнется в конце лета 2017 года. А открыть его инвестор планирует весной 2020 года.

Сейчас в портфеле Группы Vesar один апарт-отель Vertical на Московском проспекте, 73, который был открыт в 2014 году. В нем 126 номеров. «В 2016 году загрузка отеля составила 82%, а средний срок размещения гостей составил 3-7 суток», – сообщил Александр Шарапов.

Еще одну Vertical девелопер планирует построить на участке площадью 1,3 га на ул. Орджоникидзе, 44, по соседству с Южным рынком. Там запланирован большой комплекс из пяти башен на 2 тыс. «апартаментов». «Мы получили градплан, идет проектирование. Но мы три года не можем получить разрешение на строительство, отказывают под разными предлогами. Хотя власти постоянно говорят, что Петербургу не хватает качественных отелей и развитие туристической индустрии у них в приоритете. На деле все получается совсем не так», – сетует Александр Шарапов. Всего, по его словам, в планах Группы Vesar строительство 5 тыс. гостиничных номеров.

КСТАТИ

Популярность апартаментов обусловлена тем, что стоят они, как правило, на 10-20% меньше, чем квартиры в соседних жилых комплексах сопоставимого класса. Апартаменты в формате buy-to-live (покупка недвижимости для собственного проживания) стоят на 10-20% меньше, чем квартиры в соседних жилых комплексах сопоставимого класса. Апартаменты в формате buy-to-let (покупка недвижимости для сдачи в аренду) стоят несколько дороже, чем квартиры, разница может достигать до 15%. Доходность апартаментов с профессиональной управляющей компанией составляет 12-15%, что в два раза выше доходности квартиры. «Доля апартаментов на рынке строящейся недвижимости растет. Если в 2015 году она составляла около 4% от общего объема строительства, то по итогам прошлого года – уже более 6%. Всего же сейчас в стадии строительства находится около 370 тыс. кв. м «апартаментов». У нас продажи по сравнению с прошлым годом выросли на 20%, даже несмотря на то, что цена на них выросла», – рассказала генеральный директор ГК Docklands Development Екатерина Запороженченко.

Продукция для вашего бизнеса на выставке ИнтерСтройЭкспо / WorldBuild St. Petersburg

С 19 по 21 апреля 2017 года в Санкт-Петербурге, в КВЦ «ЭКСПОФОРУМ» состоится 23-я Международная выставка строительных и отделочных материалов ИнтерСтройЭкспо / WorldBuild St. Petersburg.

Выставка ИнтерСтройЭкспо / WorldBuild St. Petersburg представит широкий ассортимент строительных и отделочных материалов, окон, фасадов, инструмента, свето- и электро-технической продукции, напольных покрытий, а также строительной и подъемной техники от 200 российских и зарубежных компаний, **70% которых – производители.**

Для руководителей и специалистов **строительных компаний** посещение выставки – это уникальная возможность в сжатые сроки:

- выбрать строительные и отделочные материалы для использования на своих объектах;
- ознакомиться с образцами продукции, представленной участниками;
- расширить список поставщиков строительных материалов, оборудования и инструментов;
- провести прямые переговоры с производителями и поставщиками строительных и отделочных материалов, строительной техники;



– узнать о новых трендах в проектировании зданий и инженерных систем.

Руководители и специалисты **торговых компаний** смогут:

- ознакомиться с актуальными предложениями от отечественных и зарубежных производителей и поставщиков;
- обновить ассортимент, восполнить недостающие позиции в ассортименте;

– получить новые идеи по расширению ассортимента;

– расширить список поставщиков продукции для строительства и ремонта;

– провести прямые переговоры с производителями и поставщиками строительных и отделочных материалов.

Кроме этого, посетители ИнтерСтройЭкспо / WorldBuild St. Petersburg получат возможность первыми ознакомиться с новинками продукции

участников: это силиконовый гидрофобизатор Elcon Aqwell, сверхмобильный бетонный завод Мобил-20, негорючие гидрофобизированные плиты УЛЬТРАЛАЙТ, технический керамогранит коллекции «Усиленный», системы безрамного остекления – Vision-Line и Vision-Slider, гидроизоляционный материал Dorflex M, решетчатый настил марки Reshnastil, матовая краска премиум-класса Caparol PremiumClean, серийные

изделия для городского благоустройства и многие другие новинки рынка строительных и отделочных материалов.

В рамках деловой программы выставки состоятся:

- Конгресс по строительству IBC;
- Международный форум по градостроительству и архитектуре A.city;
- конкурс «Инновации в строительстве».

Генеральный информационный партнер выставки



Бесплатный электронный билет и более подробная информация о выставке – на сайте interstroyexpo.com.

По электронному билету ИнтерСтройЭкспо / WorldBuild St. Petersburg специалисты также смогут посетить международную выставку Aquatherm St. Petersburg, которая будет проходить одновременно. На выставке будет представлено оборудование для отопления, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования.

Клуб ценителей Петербурга

Анастасия Лаптёнок / В клубном доме Art View House класса de luxe (девелопер – «Охта Групп») открылись продажи. За вид на Исаакиевский собор предлагают заплатить около 200 млн рублей. ➔

Первые три квартиры в Art View House были проданы еще на стадии закрытых продаж. Всего в доме 24 квартиры, площадью от 100 до 220 кв. м. В наличии есть и студии – 52 и 82 кв. м. Их небольшая, по меркам элитного дома, площадь компенсируется наличием просторного балкона или террасы. Цены варьируются от 500 тыс. за «квадрат» в студиях до 1 млн рублей за кв. м в видовых квартирах.

Официальный брокер проекта, Knight Frank St. Petersburg, рассчитывает реализовать несколько квартир уже в течение этого года.

«Петербург занимает 56-е место в мировом рейтинге динамики цен на элитное жилье, за 1 млн долларов можно купить 181 кв. м элитной недвижимости, – комментирует генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков. – Тенденция – на увеличение верхней планки сделок. Если раньше сделка с бюджетом 100 млн рублей была событием, то сейчас 100 млн – ординарная ситуация, на рынке есть сделки и в 200 млн, и это не единичные случаи».

Впрочем, при проектировании Art View House авторам проекта все равно пришлось столкнуться с рядом технических головоломок, обусловленных исторической локацией. «Это совершенно уникальный проект: по локации, по трудозатратам, по технической сложности, – говорит архитектор Евгений Герасимов (его бюро «Герасимов и партнеры» – автор архитектурного облика здания). – Очень стесненные условия для строительства: тяжелые грунты, вода, состояние окружающей застройки. Но совместными усилиями эти сложности преодолены. Самый тяжелый этап строительства позади».

Еще один плюс нового строительства – гибкая планировка. Квартиры спроек-



Почувствовать себя жильцом Art View House потенциальные покупатели могут с помощью очков виртуальной реальности

тированы по «европейскому принципу»: с просторной гостиной (до 80 кв. м) и малогабаритными (от 15 кв. м) спальнями. Но «тесные» комнаты легко объединяются по запросу покупателя. Аналогичным образом продумано расположение и квартир на этаже: две и даже три смежные квартиры также могут быть объединены. Две из трех проданных квартир приобретены именно с условием реализации такого варианта.

Всего в доме пять жилых этажей (первый занимает лобби). Жители первых трех смогут любоваться видами из эркеров, на пятом предусмотрены балконы, а на шестом квартиры дополнены просторными террасами. Окна выходят на набе-

режные Крюкова канала и реки Мойки, остров Новая Голландия. Панораму, видимую из окон самой крупной квартиры, украшает купол Исаакиевского собора.

В списке потенциальных покупателей девелопер и брокер видят истинных ценителей Петербурга и его исторических видов. «Это люди, готовые отдать многое за то, чтобы видеть Исаакиевский собор со своей террасы», – объясняет Михаил Ривлин. Как добавляет Николай Пашков, покупатели готовы платить не только за виды, но и за статусных соседей. Один такой сосед у будущих жителей Art View House уже есть. Условия конфиденциальности не позволяют раскрыть его имя, но в данном случае интрига только на пользу объекту.

Setl Group шагнула на остров

Михаил Светлов / Холдинг Setl Group покупает участок площадью 2,1 га в Кронштадте под строительство небольшого жилого дома. Инвестиции в проект составят 1,5 млрд рублей. Девелоперы пока работают на острове неактивно – за последние два года там был сдан только один жилой дом. Но после ввода «Лахта-центра» ситуация может измениться, говорят эксперты.

На прошлой неделе стало известно, что Setl Group Максима Шубарева покупает участок на Тулонской аллее, 2В, в Кронштадте под новый жилищный проект. По их данным, на участке в 2,1 га будет построен жилой комплекс с подземным паркингом и встроенными коммерческими помещениями. Общая площадь здания составит около 30 тыс. кв. м. Высота застройки будет переменная – 4–5 этажей. А общая стоимость проекта – 1,5 млрд рублей. В Setl Group подтвердили, что ведут переговоры по покупке «пятна». «Но сделка не закрыта», – сообщили в компании. Известно,

что «пятно» на Тулонской аллее принадлежит ООО «Петровский альянс». В собственность этот участок компания получила в январе 2017 года. До этого она владела только нежилыми помещениями общей площадью около 150 кв. м на этой территории. А земля была у компании в долгосрочной аренде. Оформить ее в собственность «Петровский альянс» пытался последние три года. Но Смольный возражал, на том основании, что приватизация земли по приоритетному праву возможна лишь под зданиями и сооружениями, находящимися в собственности заявителя. Тем не менее, собственник здания участок получил и добился права построить там жилой дом. Эксперты «Петербургской недвижимости» отмечают, что сейчас в Кронштадте нет ни одного жилого объекта на стадии строительства. Что касается продаж, то на этом рынке сейчас продается только один жилой дом – «Амзонка» от компании «КВС», который был введен в эксплуатацию в 2015 году. Там остались непроданными последние квартиры.

И этот дом был первым новым жилым домом, который построили на острове за 15 лет. «Развитию Кронштадта мешает принадлежность многих земель Министерству обороны. Это усложняет застройщикам процесс получения «пятен» под застройку. В целом, жилой фонд в городе не самого высокого качества», – констатирует руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева. «Остров – он и есть остров. Он оторван от города, в том числе и от

его жилищного рынка. Кронштадт живет своей жизнью. Публика там служивая, но не богатая. А в 90-е годы, когда армия переживала кризис, он и вовсе опустел и потускнел. Но сейчас ситуация меняется. После ввода дамбы, запуска ЗСД и порта Бронка остров стал доступней. И интерес среди горожан к нему как потенциальной территории для жизни вырос. Правда, этого недостаточно для активного запуска новых жилищных проектов», – говорит гендиректор «Петрополя» Марк Лернер.

КСТАТИ

Еще три года назад на официальном уровне заявлялось, что развитие Кронштадта не предполагает появления нового жилья. Обсуждался вопрос о развитии города только как туристического центра. Но теперь развитие Кронштадта – один из приоритетов для Петербурга. Принята программа развития острова до 2020 года, с бюджетом в 2,8 млрд рублей. Площадь жилого фонда острова за этот период должна вырасти на 200 тыс. кв. м, благо земля для этого есть – на острове не застроено около 600 га. Кроме строительства жилья, в программу включены создание рекреационных зон, открытие новых производств, появление спортивной, социальной и туристической инфраструктуры, развитие заповедника и даже, возможно, аэропорта для малой и винтокрылой авиации. В результате, количество жителей острова к 2020 году должно вырасти с 45 тыс. до 54 тыс. человек.

НОВОСТИ

Жилые комплексы на намыве ГОТОВЯТ КО ВВОДУ

На прошлой неделе вице-губернатор Петербурга Игорь Албин провел совещание по вопросу готовности ко вводу в эксплуатацию жилых комплексов на намывных территориях Васильевского острова – «Капитан Немо» и «Светлый мир «Я – Романтик...»

Ввод в эксплуатацию первых домов ЖК «Светлый мир «Я – Романтик...» (застройщик – ООО «Вымпел», ГК Seven Suns Development) планируется уже в марте-апреле 2017 года, при этом нерешенность инженерных и транспортных вопросов тревожит и новоселов, и власти города. В 2007 году между Правительством Санкт-Петербурга и ЗАО «Терра Нова» заключено Соглашение о реализации стратегического инвестиционного проекта по созданию территории западной части Васильевского острова. В обязательства города входит строительство улично-дорожной сети в объеме, предусмотренном утвержденным проектом планировки территории. Как сообщил первый заместитель председателя КРТИ Вадим Власов, ориентировочная стоимость выполнения работ в целом по УДС на намывных территориях составляет 1,390 млрд рублей, однако необходимые лимиты финансирования не вошли в адресные программы Комитета. Вместе с тем, для решения вопроса транспортной доступности территории в настоящее время по заказу ООО «Вымпел» выполнены работы по строительству I этапа подъездной дороги от путепровода через ЗСД к жилому комплексу «Светлый мир «Я – Романтик...». Представитель ООО «Вымпел» сообщил, что компания готова выполнить строительно-монтажные работы по подключению путепровода в створе Прибалтийской площади, через ЗСД к Морской набережной, а также передать построенные дороги в собственность города на возмездной основе.

Вице-губернатор поручил КРТИ совместно с Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению оказать содействие ООО «Вымпел» в получении необходимых технических условий для завершения проектирования и строительства указанного участка дороги. Руководству АО «ЗСД» поручено ускорить процесс передачи Санкт-Петербургу построенных «перемычек» через ЗСД и организовать процедуру включения передаваемых объектов в перечень автомобильных дорог общего пользования регионального значения.

Строительство внешних сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения намывных территорий Васильевского острова выполнено в полном объеме, и обеспечена возможность подключения строящихся объектов. При этом суммарная задолженность перед ресурсоснабжающими организациями всех шести застройщиков, заключивших договоры на технологическое присоединение, составляет 1,87 млрд рублей. По поручению вице-губернатора, в срок до 20 марта текущего года необходимо подготовить график погашения задолженности всех застройщиков перед ресурсоснабжающими организациями.

Новый подход к отходам

Анастасия Лаптёнок / Ленобласть собирается построить новые полигоны ТБО и оснастить их комплексами по переработке мусора. Эти мероприятия запланированы в рамках территориальной схемы по обращению с отходами. ➔

Сегодня в регионе действует 15 лицензированных полигонов. Самые загруженные из них те, что принимают отходы из Санкт-Петербурга: ЗАО «Промотходы» и ООО «Полигон ТБО» во Всеволожском районе и полигон ООО «Новый Свет-Эко» в Гатчинский районе.

Территориальная схема по обращению с отходами, разработанная для Ленобласти, предполагает строительство новых площадок для приема мусора из мегаполиса в Тосненском и Выборгском районах. На полигонах планируется организовать полный цикл переработки отходов – от сортировки и прессовки до производства инертных материалов для вторичного использования. Для создания таких площадок будут использованы как бюджетные средства, так и внебюджетные источники. Привлечением инвесторов займется Управляющая компания по обращению с отходами Ленобласти (УК ОО ЛО). По словам заместителя руководителя Управления по организации и контролю деятельности по обращению с отходами Ленобласти Алексея Пименова, до 2019 года на эти цели планируется привлечь до 295 млн рублей.

Действующие полигоны Ленобласти до конца текущего года будут оснащены мусороперерабатывающими комплексами. Пионером станет полигон в Сланцевском районе. Следующие на очереди – Кингисеппский, Приозерский и Волховский районы.

Господин Пименов также напомнил, что в настоящее время за счет средств бюджета Ленобласти строится полигон в Подпорожье, он начнет функционировать в конце 2017 года.

Не надо мусорить

В начале марта общероссийская общественная организация «Зеленый патруль» опубликовала экологический рейтинг регионов страны. Ленинградская область оказалась в аутсайдерах, а Петербург – в десятке лучших. Возможно, одним из факторов такого разрыва стало как раз обращение с отходами: большая часть мусора из Петербурга (до 80%) вывозится на полигоны, размещенные в области. По мнению директора полигона «Новый Свет-Эко» Евгения Дегтярева, оба региона должны договориться о том, где и как размещать отходы из Петербурга.

Территориальная схема по обращению с отходами, принятая в Петербурге, не отражает действительного положения вещей и нуждается в корректировке, считает соруководитель Ассоциации «РазДельный Сбор» Анна Гаркуша.

«Целевые показатели, заложенные в территориальной схеме, извлечены из подпрограммы по обращению с отходами Программы «Благоустройство и охрана окружающей среды в Санкт-Петербурге на 2015-2020 годы». Они представляют единый показатель «утилизации и обезвреживания» в процентах. Но обезвреживание не равняется утилизации. А по территориальной схеме получается, что не имеет значения, как будет развиваться сфера обращения с отходами – больше обезвредят (а потом на полигон) или все-таки больше утилизируют (то есть произведут новую продукцию)», – комментирует госпожа Гаркуша.

По ее словам, других указаний на концепцию развития региональной сферы обращения с отходами в документе нет: «Схема весьма приблизительно описывает состояние отрасли. Непонятно, от чего



По итогам 2016 года, в Ленобласти насчитали более 2 тыс. несанкционированных свалок отходов общим объемом 2,6 млн кубометров

отталкиваться при формировании следующего важного документа – Региональной программы и условий выбора Регионального оператора. Кроме того, не имея достоверных данных, Комитет по тарифам Петербурга рискует разработать неадекватный единый тариф для регионального оператора».

Мусор как сырье

Гатчинский полигон, созданный в 1999 году, сегодня принимает до 1,5 тыс. т отходов в сутки. Такая нагрузка на него была не всегда: до закрытия полигона «Волхонка» «Новый Свет» забирал всего 250-300 тыс. т в сутки. По состоянию

Сортировка идет бок-о-бок с переработкой. С этим в Ленобласти пока сложнее. Несмотря на то, что существуют десятки идей о производстве и применении вторсырья, реально работающие технологии в регионе – штучный товар. На полигоне «Новый Свет» свалочный газ перерабатывают в электроэнергию и поставляют ее «Ленэнерго». Проект поддержал шведский инвестор – компания «Вирео Энерджи» – вложив в модульную установку 6 млн евро.

Еще год назад в Ленинградской области всерьез обсуждалась идея строительства в Лужском районе шести котельных «на мусоре»: топить их предлагалось альтернативным топливом «Топал-1», произведенным из вторсырья. Проект

Полигоны Ленобласти до конца года будут оснащены мусороперерабатывающими комплексами. Пионером станет полигон в Сланцевском районе

на 1 января 2017 года, он выработал свой резерв на 7,5 млн т. Мощности хватит еще на 10,5 млн. Но директор «Нового Света» уже беспокоится о продлении сроков эксплуатации. По его мнению, уменьшить нагрузку на полигон поможет сортировка. «Внедрив ее, мы уже в 2017 году сможем принять не 500, а 250 тыс. т», – приводит расчеты господин Дегтярев.

Но перед тем, как внедрить сортировку, необходимо провести комплексную работу: от анализа состояния инфраструктуры раздельного сбора отходов в городе до определения объемов сбора вторсырья, загруженных и недозагруженных мощностей заготовительных и перерабатывающих предприятий.

Соруководитель Ассоциации «РазДельный Сбор» Анна Гаркуша также предлагает обязать регионального оператора по обращению с отходами обеспечить население возможностью раздельного сбора отходов в шаговой доступности, желательно, на каждой контейнерной площадке.

региональным оператором договоров о создании промышленной системы обработки отходов».

Стимулировать рублем

Эксперты видят выход в проектом подходе к обращению с отходами, причем основные функции должна взять на себя исполнительная власть, не забывая привлекать бизнес и общественные организации. И экологи, и чиновники сходятся во мнении, что решить проблему смогла бы монетизация сортировки и вывоза мусора.

«Если региональный оператор будет платить за привезенные к нему твердые коммунальные отходы, то система начнет работать иначе: перевозчик будет заинтересован привозить отходы на легальные полигоны. Схема гибкая, будет активно развиваться с учетом новых площадок переработки и поможет навести порядок», – считает председатель Комитета Госэконадзора Ленобласти Михаил Козьминных.

«В региональной программе должны быть отражены меры и инструменты для стимулирования развития инфраструктуры раздельного сбора, развития перерабатывающих мощностей (льготное кредитование; «налоговые каникулы»; упрощенное выделение территорий; включение в госпрограммы), и бизнес начнет развиваться сам», – предлагает выход Анна Гаркуша.

Еще одной стимулирующей мерой мог бы стать дифференцированный тариф на вывоз смешанных и раздельно собранных отходов.

Но в случае сортировки есть свои «подводные камни». «Отсортированный мусор должен стать востребованным сырьем. В случае, если все начнут сортировать мусор, он не будет востребован, так как современные технологии не умеют работать с сырьем из вторичных материалов», – предостерегает директор НТЦ «Технологии XXI века» Михаил Кнатко.

«Нужно разработать адекватные целевые показатели разделения на селективный сбор вторсырья, на утилизацию и размещение отходов, с разбивкой по годам. Объемы раздельно собранного должны все время расти. Соответственно этому следует запланировать развитие мощностей по переработке собираемых фракций. Полигоны, конечно, нужны, но надо начать цивилизованную работу, чтобы население Ленобласти не боялось размещения отходов из Петербурга», – резюмирует Анна Гаркуша.

➔ справка

По итогам 2016 года, в Ленобласти обнаружено более 2 тыс. незаконных мест складирования отходов общим объемом 2,6 млн кубометров. Из них 60% находятся на землях лесного фонда, 25% на территориях муниципальных образований и 10% – рядом с автодорогами. Больше всего свалок обнаружено в Волховском и Выборгском районах Ленобласти. Ликвидировать удалось 1223 свалки.

С 1 апреля по 15 мая 2017 года Комитет государственного экологического надзора Ленобласти проведет инвентаризацию несанкционированных свалок на территории региона. Ликвидировать большую часть мест незаконного размещения отходов планируется в течение лета 2017 года.

Сжигая мосты

Максим Еланский / Трест «Ленмостострой», известный и старейший городской строитель мостов, накопил долги и может стать банкротом. ➔

В Арбитражный суд Петербурга и Лен-области направлен иск о банкротстве ЗАО «Трест «Ленмостострой». Истцом является ОАО «Стройметалконструкция». Дата рассмотрения заявления о банкротстве пока не объявлена. Также в картотеке арбитражных дел не указана причина требования несостоятельности организации.

В настоящее время в открытом судебном производстве находятся еще около десятка небанкротных исков, где «Ленмостострой» выступает ответчиком. Суммы задолженности сравнительно небольшие. В том числе, рассматриваются иски от СРО и охранной фирмы. В конце прошлого года были удовлетворены претензии к тресту коммунальных предприятий, оператора связи. Телефон «Ленмостостроя», по которому пытался связаться с организацией «Строительный Еженедельник», не отвечает.

Отметим, что трест «Ленмостострой» – одно из старейших и когда-то крупнейших мостостроительных предприятий города. Оно было создано в 1936 году. Трестом были построены известные городские мосты. Среди них: Биржевой, Тучков, Сампсониевский, Гренадерский, Кантемировский и Ушаковский мост. Также предприятие в годы СССР возвело и реконструировало ряд малых мостов. Согласно исторической справке, 80% набережных города в советское время также были построены трестом.

Приблизительно до 2010 года организация выигрывала отдельные крупные конкурсы. В частности, осенью 2011-го ввела в строй первую очередь Коломяжского путепровода. Стоимость контракта составила 2,6 млрд рублей. Также в последние годы «Ленмостострой» был активным партнером федерального дорожно-строительного холдинга «Космос», ныне банкрота. В 2012 году петербургская «дочка» «Космоса» выиграла конкурс на реконструкцию Синопской набережной за 1,34 млрд рублей. Компания в течение долгого вре-



фото: Никита Кречков



В 1982 году «Ленмостострой» возвел Кантемировский мост

мени не выходила на объект, а когда все же приступила к работам, проводила их очень медленно. В августе 2014 года Смольный расторг контракт с «Космосом», взяв в подрядчики «Мостострой №6», который впоследствии сам стал банкротом.

На сайтах о работодателях много гневных отзывов работников «Ленмостостроя» о многомесячных задержках зарплаты и негибком руководстве компании. Прокуратуре Василеостровского района в июне 2016-го даже пришлось возбуждать административное дело в отношении гендиректора треста о невыплате заработной платы. Кроме того, на сайте информации о ценных бумагах www.disclosure.ru в сообщении также от июня прошлого года опубликовано решение Совета директоров «Ленмостостроя» о продаже комплекса своих зданий по адресу Рошинская улица, 23, за 300 млн рублей, и здания по улице Ванеева, д. 8, за 170 млн рублей. Послед-

ний объект часто мелькает в рекламных предложениях городских риэлторов.

Игроки рынка дорожного строительства отмечают, что проблемы у «Ленмостостроя» начались давно, но не исключают, что компанию готовят к продаже. Косвенным подтверждением этого можно считать новый сайт треста. Разработан он в 2017 году, но пока не наполнен.

Партнер консалтинговой группы «Центр экономических разработок» Андрей Костиков не исключает, что ожидается контролируемое самим трестом банкротство, чтобы свести к минимуму требования настоящих кредиторов. «В целом, ситуация на рынке дорожного строительства сейчас неровная, так как зависит от госзаказов, количество которых сократилось. На рынке высока конкуренция. При чем очень часто конкурсы выигрывают приближенные к отдельным чиновникам компании», – делает выводы эксперт.

тендеры

➔ **ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербург ФДА» ищет подрядчика** ремонта Токсовского тоннеля. Техническим заданием предусматривается ремонт конструкций и рамповых участков тоннеля, деформационных швов, проезжей части и облицовки, инженерных систем, восстановление гидроизоляции и многое другое. Общая длина сооружения – 560 м, перекрытой части – 184 м. Минимальный высотный габарит транспортных отсеков – 5,3 м. Токсовский тоннель расположен на 31-м километре КАД, на развязке участка Петербург – Матокса. Стоимость работ определена в сумму 563,3 млн рублей. Прием заявок завершится 30 марта 2017 года, торги назначены на 3 апреля. Договор заключается до 25 декабря 2018 года.

➔ **ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» выбрало нового подрядчика** строительства новой сцены Академического малого

драматического театра (Театра Европы). Работы выполнит ООО «Трансепт Групп» за 2,8 млрд рублей. Напомним, конкурс на строительство здания театра проходит в третий раз. Один конкурс был отменен, победителем второго признали ООО «СтройСоюз СВ» из города Волосово Ленинградской области. Однако уже в 2016 году заказчик, Министерство культуры РФ, расторг договор с генподрядчиком из-за нарушения условий в части обеспечения исполнения контракта. В ответ «СтройСоюз СВ» подал иски в арбитраж на 600 млн рублей. В ответном иске заказчик намеревался взыскать с бывшего подрядчика около 222 млн рублей. Кроме того, в начале февраля 2017 года стало известно о решении Федеральной антимонопольной службы внести компанию «СтройСоюз СВ» в реестр недобросовестных поставщиков.

➔ **СПб ГКУ «Агентство внешнего транспорта» информирует о конкурсе** на монтаж и обустройство причалов в локации Петербурга. Предметы кон-

тракта расположены более чем по 22 адресам. Это набережные Английская, Адмиралтейская, Мытинская, Дворцовая, Арсенальная и другие, включая Выборгскую набережную напротив дома 49, где хранятся понтоны, и спецстоянки на Октябрьской набережной и Приморском проспекте, 40, для маломерных судов. Максимальная стоимость работ оценена в 9,5 млн рублей. Заявок ждут до 29 марта 2017 года, аукцион назначен на 3 апреля.

➔ **СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» выбрало компанию**, которая достроит детский сад на Пискаревском проспекте в районе микрорайона Ручьи. Учреждение рассчитано на 160 мест. Работы проведет петербургская компания «Строй-Мастер». Стоимость работ оценена в 216,7 млн рублей. Срок завершения работ – 15 декабря 2017 года. Ранее ход процедуры приостанавливался Управлением федеральной антимонопольной службы по Петербургу по жалобе местного ООО «Регион-Строй».

Однако доводы заявителя, сеговавшего на нарушения в шкале оценки заявок, комиссия ФАС сочла неубедительными. Жалобу признали необоснованной, предписание не выдавалось.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» проводит конкурс** на выбор подрядчика ремонта трамвайных путей в районе площади Мужества. Как следует из техзадания, ремонту подлежат три трамвайных переезда: два на Политехнической улице и один – на 2-м Мурунском проспекте, в Выборгском и Калининском районах. Новые пути будут уложены на резиновые профили и литой асфальт, в основании используют георешетки. Проектом предусмотрен демонтаж асфальта толщиной 20 см на площади в 763 кв. м, чугунных плит толщиной 8 см, рельсов общей длиной 366 м, фрезерование покрытия. Стоимость работ оценивается заказчиком в 22,6 млн рублей. Прием заявок завершится 3 апреля, торги состоятся 7 апреля. Контракт действует до 1 ноября текущего года.

НОВОСТИ

➔ **В Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве** ООО «Строительная компания «Импульс». Истцом является физическое лицо Андрей Смирнов. Дата рассмотрения иска пока не определена. Согласно данным судебной картотеки, в июле прошлого года Андрей Смирнов уже пробовал банкротить строительную компанию. Истец требовал признать несостоятельность организации из-за невыполнения «Импульсом» обязательств перед ним как дольщиком. Арбитраж отказал в иске, отмечая, что в гражданском суде физлицо уже получило с застройщика неустойку почти в 1 млн рублей. Напомним, СК «Импульс» – один из проблемных застройщиков города. Организация около десяти лет строила ЖК «Бригантина», «Твин Пикс». Несколько дней назад в Пушкине был сдан ЖК «Идеал». В III квартале текущего года ожидается ввод в эксплуатацию еще одного проблемного ЖК «Кристалл Полюстрово».

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти приостановил рассмотрение иска городского Комитета по строительству** к ООО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой СПб». Причины данного судебного решения пока не сообщаются. Напомним, что в конце прошлого года арбитраж объединил в единое производство рассмотрение исков Комитета по строительству к бывшим подрядчикам сооружения стадиона – корпорации «Трансстрой», инжиниринговой корпорации «Трансстрой» и ООО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой СПб» о признании расторжения контрактов. Кроме того, с экс-подрядчика строительства стадиона на Крестовском острове взыскивалась сумма в 2,843 млрд рублей. Бывшие подрядчики также подавали встречные иски к городским чиновникам. Они требовали признать недействительным односторонний отказ Смольного от государственного контракта, а также выплаты неустойки в 102 млн рублей. В феврале текущего года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отклонил иски компаний.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск** ПАО «Энергомашбанк» к АО «Тайм», ООО «Вик», АО «Спецдорстрой». В рамках своего заявления банк требовал с ответчиков выплаты 31 млн рублей задолженности по кредиту, предоставленному в 2015 году. Суд принял решение обратить взыскание на заложенное имущество ответчиков. С молотка должен уйти земельный участок в 15 га с построенными на нем шестью гостевыми домиками в пос. Павлово Кировского района Ленобласти. Стоимость лота оценена в 14 млн рублей. Кроме того, банку в качестве залога для последующей реализации переходит земельный участок в городе Отрадное, в микрорайоне «Петрушинское поле». Стоимость его оценена в 20 млн рублей. В судебном документе отмечается, что ответчики не возражают против удовлетворения заявленных требований, с расчетами банка согласны. Между тем, стоит добавить, что соучредителем компаний является экс-глава МО Отрадное Магомед Таймасханов. Свой пост он покинул после выборов осенью 2016 года. Сейчас главой муниципального образования является Михаил Лагутенков.

НОВОСТИ

Скандинавский ОПТИМИЗМ

Михаил Светлов / Шведская сталелитейная компания SSAB и ее строительное подразделение Ruukki Construction переезжают из промзоны «Парнас» в центр Петербурга. Свой производственный комплекс на севере города они продают финским производителям металлоизделий Peikko Group и Meka Pro Oy. Стоимость недвижимости эксперты оценили в 0,6 млрд рублей.

Скандинавские компании на прошлой неделе выпустили релизы, где рассказали о намерении заключить сделку по купле-продаже производственного комплекса на Парнасе площадью 25 тыс. кв. м (офисные, производственные и складские помещения, которые занимают участок 4 га). Соглашение о намерении стороны подписали 8 марта, а завершение сделки намечено на II квартал 2017 года. Официальным продавцом недвижимости является ООО «Руукки Рус» (российская структура компании Ruukki Construction – дочерней структуры SSAB). В сообщении SSAB говорится, что решение о продаже имущественного комплекса связано с планами самой компании SSAB и ее строительного подразделения Ruukki Construction переехать в центр Петербурга – поближе к нынешним и будущим покупателям. «Стальная продукция и строительные решения из стали пользуются все большим спросом на российском рынке. Поэтому нам необходимы новые офисы и склады», – говорится в сообщении. Но с адресом для переезда компания еще не определилась.

Покупателями недвижимости выступают финские Peikko Group и Meka Pro Oy. Под этот проект они создают совместное предприятие. «Мы будем владеть имуществом на паритете и использовать его в равных долях: под производство по 7,5 тыс. кв. м и по 5 тыс. кв. м – под офисы», – сообщил гендиректор ООО «Пейкко» (российская «дочка» Peikko Group) Матвей Пироженко. Сумма сделки не раскрывается.

По оценке гендиректора производственной компании «Плазма» (тоже работает на Парнасе) Владимира Лебедева, она составит 0,5-0,6 млрд рублей.

Решение о покупке недвижимости представители Peikko Group и Meka Pro Oy объяснили планами по расширению бизнеса в России. «Мы до сих пор сидели на арендованных площадях (около 1,5 тыс. кв. м) на территории бывшего Северного завода. Переезд на Парнас позволит нам в разы увеличить площади. Кроме того, быть собственником и арендатором – не одно и то же. Собственность в долгосрочной перспективе выгоднее, особенно, если недвижимость покупать на дне рынка. Сейчас как раз такой момент – цены на недвижимость в России лучшие за последние 15 лет», – отмечает Матвей Пироженко. Он подчеркнул, что Peikko Group, которая производит закладные металлические элементы для ЖБИ и присутствует в России уже 10 лет, смотрит в будущее с оптимизмом и планирует активное развитие. «В наших планах инвестировать 3 млн евро в оборудование для новой площадки на Парнасе. Это позволит расширить ассортимент продукции и в три раза увеличить объем производства», – заключил Матвей Пироженко.

Фото: Никита Крючков



Газобетон в ожидании роста

Виктор Краснов / Рынок газобетона постепенно начинает восстанавливаться. Такие выводы делают производители строительного материала и независимые эксперты.

Также они в наступившем году прогнозируют и рост цен на продукцию.

Умеренное снижение

По данным дирекции по маркетингу компании «ЛСР. Стеновые материалы», емкость рынка газобетона в Петербурге и Ленобласти по итогам прошлого года сократилась на 1,4% – с 937 тыс. куб. м до 923 тыс. куб. м. Главная причина – снижение темпов строительства и сокращение числа возводимых проектов. «Мы ожидали, что 2016 год будет непростым для производителей строительных материалов, и наши прогнозы подтвердились», – отмечает управляющий «ЛСР. Стеновые материалы» Сергей Бегоулев. – Несмотря на общую рыночную ситуацию, год для нас прошел успешно. Благодаря продуманной сбытовой и маркетинговой политике мы сохранили лидирующее положение и увеличили свою долю».

По словам генерального директора компании «Н+Н» Нины Авдюшиной, газобетон достаточно востребован

8%. На Северо-Западе падение оказалось более существенным – на 13%, однако здесь большую роль сыграл эффект высокой базы – годом ранее рынок вырос сразу на 16%», – отмечает Ольга Киюцина.

Ставка на частного

Между тем, по данным экспертов, величина мощностей по производству газобетона в России за последние 10 лет увеличилась более чем в три раза за счет активного ввода в эксплуатацию новых производственных объектов. Высокая инвестиционная привлекательность рынка сохраняется, несмотря на сложные экономические условия последних лет – в 2015 году было запущено два новых завода по выпуску автоклавного газобетона, в 2016 году – еще один. По данным «Амикрон-консалтинг», выпуск газобетона уже превысил выпуск строительного кирпича в 1,5 раза. Хотя еще пять лет назад объемы обоих рынков были сопоставимыми.

Отметим, что в Петербурге и Ленинградской области расклад игроков значительно

ректированы и цены. «Принимая во внимание планы ведущих застройщиков по выводу следующих очередей или запуску новых проектов, учитывая количество выданных разрешений на строительство, мы ожидаем роста строительного рынка в натуральных показателях. Соответственно, при сохранении стабильной экономической ситуации и активности застройщиков мы прогнозируем и рост рынка газобетона в пределах 8%. Из-за повышения себестоимости производства цена на газобетон продолжит повышаться. Рост цены продаж, как минимум, будет на уровне 4-5%. В прошлом году цены выросли примерно на 10%», – подчеркивает Нина Авдюшина.

2017 год, отмечает Сергей Бегоулев, по своим показателям будет лучше, и на рынке наступит стадия умеренного роста. Стимулом к этому станет улучшение ситуации на рынке многоэтажного строительства и дальнейшего развития частного домостроения. Благоприятное влияние на рынок газобетона сможет также оказать выравнивание экономической ситуации. Что касается цен, добавляет управляющий «ЛСР. Стеновые материалы», ожидается их незначительное повышение из-за роста себестоимости производства.

«Амикрон-консалтинг» в 2017 году прогнозирует увеличение производства газобетона в России на 6%. Рост будет восстановительным на фоне падения прошлого года. Этот сценарий реализуем, если сбудутся прогнозы большинства аналитиков о переходе темпов роста российской экономики в положительную плоскость. Но даже в случае неблагоприятных условий в экономике производители газобетона будут чувствовать себя лучше, чем большинство других игроков рынка стройиндустрии.

Однако, добавляет Ольга Киюцина, на Северо-Западе в 2017 году производство газобетона может сократиться. «Причины здесь не столько экономические, сколько технологические. «Группа ЛСР» планирует перевод мощностей газобетонного завода «Аэрок» с Октябрьской набережной на недавно приобретенную площадку завода «211-КЖБИ» в Сертолово. Который, кстати говоря, тоже производил газобетон. Каким образом технологически будет осуществляться переезд, пока не известно. Но очевидно, что из-за этого переезда рынок на некоторое время лишится части поставок. И не факт, что другие игроки смогут восполнить их в полном объеме», – резюмирует эксперт.

Падение производства газобетона оказалось гораздо менее существенным, чем у других видов стройматериалов

и по-прежнему остается наиболее экономически эффективным материалом для строительства, что подтверждает и развитие рынка в минувшем году. Снижение объемов по сравнению с объемами 2015 года составило всего порядка 10%. В условиях общего сокращения масштабов строительства это достаточно приемлемый результат, считает Нина Авдюшина.

Об относительно умеренном снижении производства газобетона в 2016 году говорят и аналитики. По мнению генерального директора компании «Амикрон-консалтинг» Ольги Киюциной, вплоть до 2015 года на рынке сохранялась позитивная динамика развития, несмотря на ухудшение макроэкономических показателей. На фоне сокращения объемов жилищного строительства в прошлом году спрос на газобетон уменьшился, однако падение производства оказалось гораздо менее существенным, чем у других видов стройматериалов.

«Амикрон-консалтинг» оценивает снижение производства газобетона по итогам 2016 года в целом по стране на уровне

за последние два-три года не изменился. По-прежнему присутствуют: «ЛСР. Стеновые материалы», «Н+Н», «ЕвроАэроБетон», «СтройКомплект» и «211 КЖБИ». Газобетон иногородних и иностранных компаний практически отсутствует. Их доля в общем объеме рынка не превышает 1%.

В условиях сужающегося рынка в 2016 году, рассказывают в «ЛСР. Стеновые материалы», обострилась конкурентная ситуация на рынке сбыта. Чтобы сохранить уровень продаж, производители проводили стимулирующие мероприятия и акции. Сейчас существенную поддержку рынку продолжает оказывать рост заказов от частных клиентов, которые применяют газобетон при строительстве загородных домов. Сохранилась и сезонность спроса – пик продаж по традиции приходился на весенне-летние месяцы.

Выход в плюс

По мнению игроков рынка, в 2017 году производство газобетона в целом по отрасли выйдет в плюс. Также будут скор-

**22 марта отмечает День рождения
Николай Николаевич Цуканов, полномочный представитель
Президента Российской Федерации
в Северо-Западном федеральном округе**

Уважаемый Николай Николаевич!

От имени Комитета по строительству и от себя лично сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваша профессиональная деятельность заслуживает искреннего уважения. С исключительной ответственностью Вы подходите к организации стабильной и эффективной работы на посту полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе. Все свои силы и энергию Вы направляете на оперативное выполнение задач, построение работы между многочисленными звеньями сложной правительственной системы, конструктивно и взвешенно решаете возникающие проблемы, проявляете твердость и последовательность в достижении целей, поставленных перед Вами Президентом Российской Федерации.

Результаты Вашей работы имеют большое значение для развития региона и повышения качества жизни его жителей. Ваши заслуги отмечены медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени, орденом «За заслуги перед Калининградской областью», медалью «За заслуги перед Калининградской областью», орденом Святого благоверного князя Даниила Московского II степени.

Искренне желаю Вам здоровья, энергии, благополучия и реализации задуманных планов на благо россиян!

Пусть Вам сопутствует удача во всех делах и начинаниях!

*Председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга
С. Э. Морозов*

Уважаемый Николай Николаевич!

Поздравляю с Днем рождения!

На Ваших плечах лежит серьезная и ответственная задача – контроль выполнения поручений Президента России Владимира Путина в 11 регионах Северо-Запада. Благодаря богатому управленческому опыту, трудолюбию и целеустремленности Вы не оставляете без внимания главные темы развития федерального округа. Желаем Вам и дальше работать так же основательно и эффективно.

Пусть на работе Вас всегда окружают профессионалы и единомышленники, а дома – близкие и любимые люди. Крепкого здоровья, новых побед и удачи во всем!

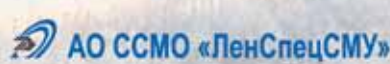
*С уважением, председатель Комитета по строительству Ленинградской области
В. В. Жданов*

Уважаемый Николай Николаевич!

Примите искренние поздравления
с Днем Рождения!

Вы занимаете ответственную должность и помогаете урегулировать вопросы, связанные в том числе со строительством социально значимых объектов в более чем десяти регионах СЗФО. От всей души желаем Вам жизненной энергии, успешной реализации всех поставленных задач – профессиональных и личных, новых достижений в сфере государственного управления и высокой оценки Вашей деятельности на самом высоком уровне. Крепкого здоровья, счастья, семейного благополучия!

С уважением,
коллектив Группы компаний «Эталон»



РЕКЛАМА



Уважаемый Николай Николаевич!

От имени Союза организаций строительной отрасли «Строительный ресурс» поздравляю Вас с Днём рождения!

Северо-Западный федеральный округ имеет особое значение для Российской Федерации, и контроль исполнения поручений Президента на его территориях требует высокого профессионализма, глубокого понимания региональной специфики и государственного подхода к определению приоритетов.

Выражаю искреннюю признательность за Ваш личный вклад в повышение привлекательности Северо-Западного округа! Желаю дальнейших успехов на государственной службе, крепкого здоровья и семейного благополучия!

*Генерал-майор
внутренней службы в отставке,
Президент Союза
«Строительный ресурс»
Виктор Кривошонов*

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

РЕКЛАМА

Уважаемый Николай Николаевич!

Примите искренние поздравления
с Днем рождения!

Ваша активная работа по контролю выполнения поручений Президента РФ Владимира Путина играет важную роль в динамичном развитии Северо-Западного федерального округа, а также его строительной отрасли и сферы саморегулирования в частности.

Благодарю за поддержку нашей отрасли!

В День рождения желаю Вам крепкого здоровья, счастья и неизменных успехов во всех делах и начинаниях, тепла и дружелюбия! Всего самого доброго Вам и Вашим близким!



Исполнительный директор
Общественного совета
по развитию саморегулирования
С. В. Афанасьев

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

21 марта

Пастухова Вера Васильевна,
глава администрации Тихвинского района Ленинградской области

22 марта

Глуценко Олег Иванович, директор СК «Воин-В»
Цуканов Николай Николаевич, полномочный представитель
Президента РФ в СЗФО
Белый Григорий Иванович, директор ЗАО «ЭРКОН»
Петров Андрей Викторович, генеральный директор
ООО «УК «ВОЗРОЖДЕНИЕ Торговый Дом»

24 марта

Андреев Евгений Львович, председатель Комитета по природным ресурсам
Ленинградской области

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru



РЕКЛАМА



ДОМ НЕБЕСНОГО КЛАССА



РЕСПУБЛИКАНСКАЯ УЛ., Д. 35, ЛИТ. А

М НОВОЧЕРКАССКАЯ

СТАРТ ПРОДАЖ

- Закрытая территория и подземный паркинг с видеонаблюдением
- Высокие потолки (2,9 м)
- Панорамное остекление

- Современная система очистки воды
- Бесшумные скоростные лифты
- Площадка для детей и зона отдыха
- Холлы с дизайнерской отделкой



РОССТРОЙИНВЕСТ

8 (812) 331 50 00
8 (800) 700 50 15

197198, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР. ДОБРЮБОВА, 17, ЛИТ. С | OFFICE@RSTI.RU | WWW.RSTI.RU
ЗАСТРОЙЩИК ООО «РОССТРОЙИНВЕСТ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.RSTI-SPB.RU. АДРЕС СТРОИТЕЛЬСТВА:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РЕПУБЛИКАНСКАЯ УЛ., Д. 35, ЛИТ. А