издается с 2002 года

№ 35 (786)
27 ноября
2017 года

достижения стр. 8-9

Ян Даровский: «Если ты не можешь быть лучшим – делать на строительном рынке нечего»

15 лет

Строительный еженедельник

www.asninfo.ru

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

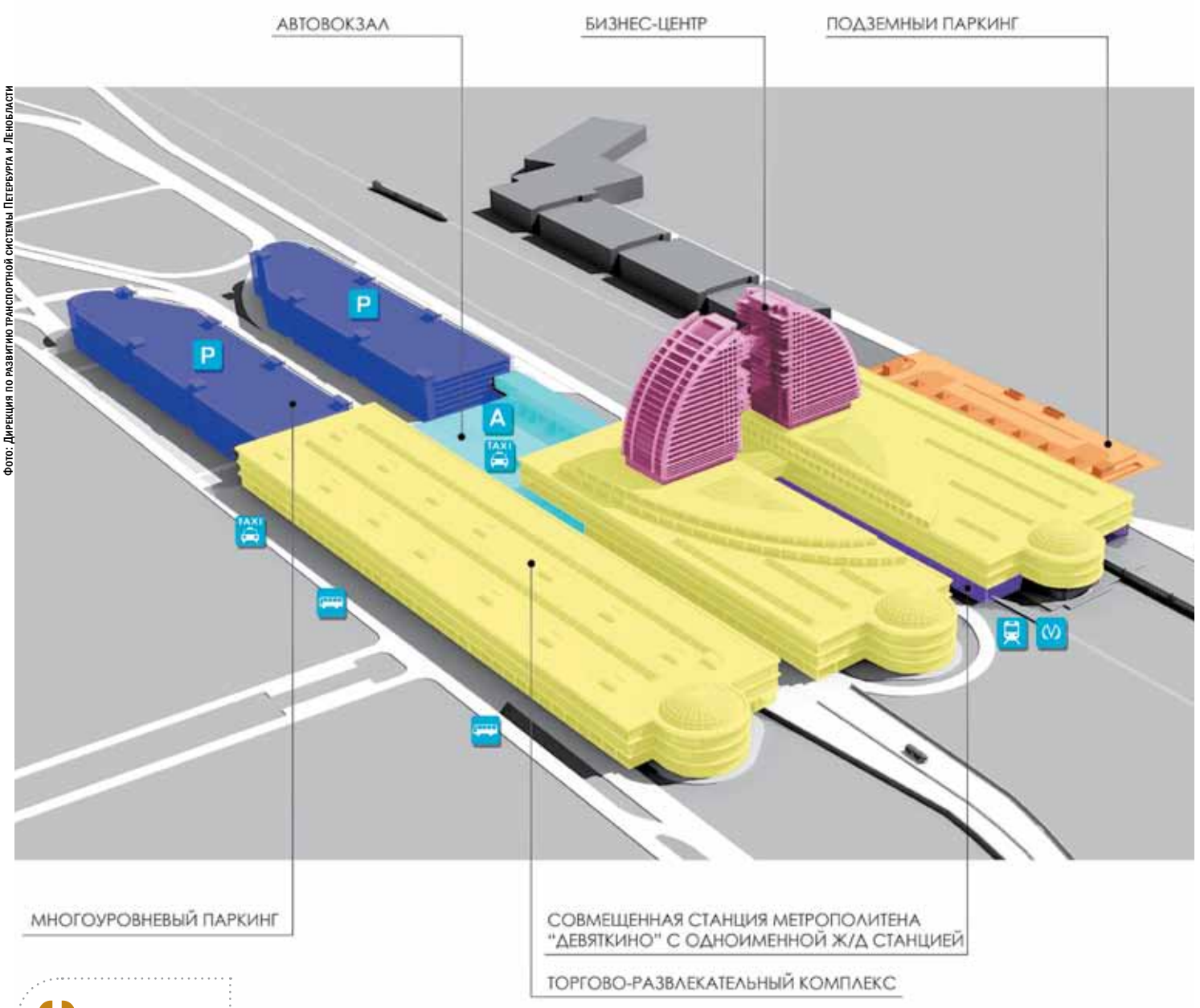


Фото: Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти

Все дороги ведут к ТПУ

Власти Ленинградской области начнут реализацию проекта ТПУ «Девяткино» со строительства новых дорог. (Подробнее на стр. 3)

фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92
ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ
АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ
ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА
NEW ГИБКА
www.szmetal.ru
Реклама

Дальпитерстрой
ЗАЦЕНИ
УМНЫЕ КВАРТИРЫ
25,5 кв. м
старая цена 1,7 млн р.
новая цена* 1,4 млн р.
Жилой комплекс «Шушары» на юге Санкт-Петербурга
от центра города 25 минут на машине
ипотека от 7,6%
*Указана стоимость квартиры-студии в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, Новгородский пр., участок 12, (северо-западнее дома 3, корпус 1, литера А, по Вишерской ул.) общей площадью 25,5 кв. м, 2 этаж. При 100% оплате стоимость квартиры 1 408 875 р. Количество квартир ограничено. Застройщик ООО «СК «Дальпитерстрой». Проектная декларация на сайте www.dalpiterstroy.ru.
**Ипотечный кредит предоставляется ООО КБ "РостФинанс" в рамках акции, действующей в период с 14.04.2017 по 31.12.2017 г. по программе "Доступное жилье – Дальпитерстрой" при покупке недвижимости в компаниях ООО "Дальпитерстрой" и ООО "СК "Дальпитерстрой". Информация о параметрах кредитования (сроки, суммы, ставки) на www.rostfinance.ru. Генеральная лицензия Банка России № 481 от 20.03.2015 г.
(812) 305-36-36
Доступно в App Store
Google Play
www.dalpiterstroy.ru
Не является публичной офертой
Реклама

Строительная компания «Подземстройреконструкция»
Строительство
Проектирование
Обследование
Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лиц. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ
E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.com
тел.: 430-33-90, 430-15-41,
факс 430-27-72
Реклама

СИНТО
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ
ПРОИЗВЕДЕНО В РОССИИ
ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА
2017
ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ - ПРОИЗВОДСТВО
КОМПЛЕКТАЦИЯ - МОНТАЖ - СЕРВИС
СИНТО.РФ
Санкт-Петербург Москва Петрозаводск
Реклама

выходные данные

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

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

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

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

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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Заместитель главного редактора: Ольга Кантемирова
E-mail: kantemirova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Над номером работали: Никита Крючков, Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ксения Зайцева, Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова
Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru
Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян

Отдел распространения:
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Достижения», «Объект», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику). 16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 142
Подписано в печать по графику 24.11.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 24.11.2017 в 17.00

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

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

КАИССА
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)

СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)

CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)

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

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

Цитата номера

Фото: http://www.wwclub.spb.ru

Маргарита Штиглиц, доктор архитектуры, профессор кафедры искусствоведения и культурологии СПбГХПА им. А. Л. Штиглица:

«Промышленные объекты – уязвимая и недостаточно оцененная область наследия».

Подробности на стр. 10

Цифра номера

153 генплана

поселений Ленобласти размещены в ФГИС ТП по состоянию на ноябрь текущего года

Подробности на стр. 5

«Астана» требует компенсации

Михаил Светлов / Евразийский центр делового сотрудничества «Астана» потребовал от властей Петербурга возместить ущерб в размере 412 млн рублей, нанесенный нереализованным проектом МФК на улице Савушкина.

Иск от ООО «Евразийский центр делового сотрудничества «Астана» к Смольному поступил на днях в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти. Компания требует взыскать с властей Петербурга 412,5 млн рублей «в счет возмещения вреда», нанесенного в результате признания недействующим утвержденного ранее ППТ и проекта межевания территории на пересечении ул. Савушкина и ул. Яхтенной, где был запланирован МФК. Напомним, что отмены ППТ минувшим летом добились активисты, которые выступили в защиту зеленой зоны, которую планировали передать под застройку.

Решение о строительстве МФК было принято в далеком 2007 году. Этот проект – часть программы торгово-экономического и культурного сотрудничества между Петербургом и Астаной, соглашение о котором стороны подписали 10 лет назад. Казахстан свои обязательства уже выполнил – МФК «Санкт-Петербург» на одной из центральных улиц Астаны был открыт в 2010 году. А аналогичный проект в Петербурге буксует. Хотя еще губернатор Валентина Матвиенко распорядилась выделить под МФК «Астана» участок в Приморском районе. Заявлялось, что там появится торгово-офисный комплекс с концертным залом, высотой до 70 м и площадью более 56 тыс. кв. м. Но позже проект был изменен – в его составе появились апартаменты. Постановление городского правительства, закрепившее за инвестором права на участок, вышло в 2013 году. Но разрешение на строительство увидело свет только весной 2017 года. А завершение проекта намечено на 2020 год. Но суды могут опять затянуть его реализацию.

«Если у компании из Казахстана стандартный договор аренды земли под проект на инвестиционных условиях, тогда перспективы их иска весьма печальны. Во-первых, сама по себе отмена ППТ не свидетельствует о невозможности реализации проекта (формально отказ в разрешении на строительство компания не получила, то есть не доказана невозможность реализации проекта). Во-вторых, я не видел никаких документов о расчете суммы ущерба. Но в условиях, когда работы на участке не выполнялись, эти расходы кажутся мало обоснованными. Традиционно в удовлетворении таких исков отказывают со ссылкой на то, что все случившееся является частью предпринимательского риска», – говорит партнер юридического бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

«Разрабатывать ППТ в связи с постоянными законодательными изменениями очень сложно. А для иностранных девелоперов подобные случаи и вовсе могут стать серьезным барьером при планировании деятельности на городском рынке», – говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге Евгения Тучкова. Но, по ее словам, от реализации проекта МФК «Астана» была бы большая польза для города. «Неухоженный пустырь мог бы быть облагорожен. Появились бы новые рабочие места и налоговые поступления», – говорит она.

кстати

Инвесторы из Казахстана довольно активны в Петербурге. Казахстанский холдинг Meridian Capital построил ЖК «Времена года» на Московском проспекте и реализовал у Московского вокзала проект ТРК «Гелерея», который в 2012 году за 1 млрд долларов приобрел американский фонд Morgan Stanley Real Estate Fund VII. Уже 8 лет работает в Петербурге казахстанская компания «Базис СПб». Правда, пока она построила в городе только один дом, «Люмьер».
Вышла на рынок города в прошлом году и крупнейшая строительная компания Казахстана BIGroup. Она собиралась строить жилье в партнерстве с Meridian Capital. Но пока в реализации этих планов не преуспела.

Жилье вместо трамваев

Михаил Светлов / Строительный холдинг «Аквилон Инвест» купил часть территории трамвайного парка № 1 на Московском проспекте. Сделку оценивают в 1,5-2 млрд рублей. Бывший владелец участка, связанный с казахстанской компанией Meridian Capital, шесть лет назад заплатил за здания трамвайного парка всего 300 млн рублей. Но смог приватизировать землю и получить разрешение на строительство жилого комплекса.

Архангельская компания «Аквилон Инвест», вышедшая на рынок недвижимости Петербурга два года назад, продолжает активно пополнять свой портфель проектов. На прошлой неделе несколько участников рынка сообщили «Строительному Еженедельнику», что девелопер приобрел часть территории трамвайного парка № 1 на Московском проспекте, 83. Сделка была закрыта при участии Российского аукционного дома (РАД), который выступил в качестве брокера. В компании «Аквилон Инвест» факт сделки подтвердили, но ее детали и планы по развитию территории не раскрыли.
Купленный компанией «Аквилон Инвест» участок площадью 6,2 га оформлен на компанию «ЭмСи Истейт Инвестмент», которую последние годы связывали с казахстанской Meridian Capital.
«ЭмСи Истейт Инвестмент» еще в 2011 году купила на торгах Фонда имущества Петербурга четыре здания трамвайного парка общей площадью 1,5 тыс. кв. м, заплатив за них 305 млн рублей. Здания находились на участке внутри квартала, в 150 м от Московского проспекта. Но земля под зданиями в сделку не входила. Она оставалась в собственности города и была сдана в аренду ГУП «Горэлектротранс» до 2021 года.
После заключения сделки компании «ЭмСи Истейт Инвестмент» удалось приватизировать землю под своими зданиями. После чего постройки на участке снесли.
Еще несколько лет ушло на разработку и согласование ППТ, а также на получение разрешения на строительство на территории жилья. Общая площадь капитальных построек, которые теперь можно построить на участке, составляет 110 тыс. кв. м: это 76 тыс. кв. м жилья, 17,5 тыс. кв. м общественно-деловых построек, парковка на 650 машин и детсад (школа в квартале также будет, но она запланирована на соседнем участке). Максимальная высота зданий жилого комплекса составит 60 м.
Руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Александр Кириятских считает, что компания «Аквилон Инвест» купила проект за 1,5 млрд рублей. «Но большая часть сделки, скорее всего, будет оплачиваться квартирами. Около 30%, в лучшем случае, девелопер получит деньгами», – говорит он. По его словам, на участке целесообразно строить жилье бизнес-класса. «Класс жилого комплекса во многом определяет близость Московского проспекта и метро – до станции «Фрунзенская» менее 400 м. Еще один плюс – из окон будущих домов будет открываться вид на архитектурный ансамбль Воскресенского Новодевичьего монастыря и панорамы города.
В ближайшем окружении участка компании «Аквилон Инвест» ведется строительство жилых комплексов «Империал», «Времена года», «Новомосковский». Район активно застраивается», – говорит Александр Кириятских.

справка

Компания «Аквилон Инвест» работает на рынке Архангельска с 2003 года, строя жилую, торговую и офисную недвижимость. Является крупнейшим застройщиком Архангельской области. В портфеле компании – 60 реализованных проектов в регионе, общей площадью 500 тыс. кв. м. В Петербурге девелопер работает с 2015 года. Сейчас в его портфеле – 6 проектов жилья в Северной столице. Их общая площадь – 400 тыс. кв. м.

Все дороги ведут к ТПУ

Максим Еланский / Власти Ленинградской области начнут реализацию проекта ТПУ «Девяткино» со строительства новых дорог.

Координационный совет по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области на прошлой неделе утвердил проект реализации первой очереди транспортно-пересадочного узла «Девяткино». Проект сфокусирован на развитии дорожной инфраструктуры между КАД и будущим хабом.

Согласно проекту, ТПУ «Девяткино» должен включать в себя автобусный вокзал, станцию метрополитена, железнодорожную станцию, а также перехватывающую парковку автомобильного транспорта. Предполагается, что этот хаб должен быть построен на площадке не достроенного в советское время автовокзала, рядом с действующей станцией метро «Девяткино».

Изначально проектом, которым занимается АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области», предполагалось одновременное строительство ТПУ и дорог к нему. Сейчас чиновники Ленобласти решили пойти по более оптимальному пути и начать работу именно с развития прилегающей к транспортному узлу инфраструктуры.

По словам заместителя председателя Правительства Ленинградской области Михаила Москвина, прежде всего ТПУ нужны дороги. В рамках данного этапа на деньги частных инвесторов недавно уже открыли «прокол» под КАД в Западном Мурино. Кроме того, несколько дней назад был объявлен конкурс на строительство полноценной развязки КАД у Западного

Фото: Никита Крючков

Чиновники Петербурга и Ленобласти обсуждают развитие единой транспортной системы

Мурино. На проект будут задействованы деньги регионального бюджета. Построить и запустить в эксплуатацию развязку предполагается уже в 2019 году. После этого будет построена дорога от развязки к самому транспортному хабу. Проект планировки территории для этих целей начнет разрабатываться в 2018 году.

«Дорога от развязки к автовокзалу небольшая, но самая дорогая. Придется выносить много сетей, договариваться с собственниками земель. К этому этапу мы пока не приступили. Будем реализовывать все постепенно, но параллельно будем разрабатывать концепцию ТПУ и искать под него инвесторов», – отметил Михаил Москвин.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, присутствующий на заседании Координационного совета, также посоветовал областным коллегам под создание ТПУ подыскать инвестора. По его словам, это существенно ослабит нагрузку на бюджет. Также Игорь Албин попросил внести в органы согласования проекта Комитет по транспорту Петербурга и Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга, так как на данном ТПУ будут работать и перевозчики из Северной столицы.

Министр транспорта РФ Максим Соколов немного скептически отнесся к возможности строительства ТПУ полностью на частные деньги, так как транспортные хабы далеко не самые прибыльные для бизнеса проекты, но пожелал чиновникам Ленобласти в этом деле успеха. «ТПУ «Девяткино» – это основа для выполнения дальнейших задач по развитию единой транспортной сети Петербурга и Ленинградской области. Важно как можно быстрее заняться им», – подчеркнул он.

кстати

Все работы на строящихся станциях метро «Новокрестовская» и «Беговая» будут полностью завершены к 30 марта 2018 года. Об этом на Координационном совете по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга и Ленобласти сообщил глава КРТИ Петербурга Сергей Харлашкин. По его словам, открыться новые станции смогут в течение последующих двух недель. Серный мост, добавил чиновник, будет открыт для движения 30 апреля 2018 года.

Реклама

Реклама

АСН инфо Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

Госстройнадзор Петербурга развивает процедуру профилактических мер недопущения нарушений в строительной отрасли. Утвержден порядок направления строительным компаниям предостережений, а также механизм обратной связи, предусматривающий возможность мотивированного возражения на них, сообщает портал **asninfo.ru**. Так, например, если в Госстройнадзор поступило обращение от гражданина о том, что нарушается законодательство при возведении того или иного объекта, и в обращении отсутствуют факты о причиненном вреде жизни и здоровью людей, инспектор может вынести строительной компании предостережение. В свою очередь, компания может направить свое возражение с обоснованием своей позиции.

Законодательное собрание Петербурга одобрило во втором чтении законопроект о бюджете города на 2018 год и плановый период 2018–2020 годов с последними поправками губернатора Георгия Полтавченко. Как пишет портал **asninfo.ru**, бюджетные расходы будущего года увеличены на 4,08 млрд рублей. В том числе, существенное увеличение прошло по расходам на капитальный ремонт учреждений образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты – 1,3 млрд рублей. Кроме того, расходы на строительство объектов метрополитена в рамках Адресной инвестиционной программы увеличены на 2 млрд рублей и в 2018 году составят 27,9 млрд рублей. Плановые доходы будущего года при этом увеличены на 85 млн рублей, то есть основное увеличение расходной части в проекте бюджета достигнуто за счет роста бюджетного дефицита. В последней редакции проекта бюджета дефицит достиг предельно допустимого уровня в 10% к величине собственных доходов региона.

По итогам 9 месяцев 2017 года в Петербурге доля приостановлений и отказов при регистрации прав на недвижимость в Росреестре составила 6,2%. Об этом сообщает портал **asninfo.ru**. Таким образом, управление Росреестра по Петербургу снизило процент проблемных регистраций даже несколько ниже целевого уровня, установленного на конец текущего года (6,6%). Основными причинами приостановления или отказа в государственной регистрации прав на недвижимость чаще всего бывают несоответствие формы и содержания представленных правоустанавливающих документов, отсутствие необходимых документов, предоставление заявителями недостоверных сведений.

В 2018 году Ленобласть оформит 80 концессий по теплоснабжению. По оценке властей 47-го региона, пишет портал **asninfo.ru**, концессии в сфере теплоснабжения позволят существенно повысить надежность и качество теплоснабжения в регионе. Кроме того, можно будет постепенно сократить расходы областного бюджета на компенсацию разницы между тарифами для ресурсоснабжающих организаций и жителей области. Отмечается, что инвесторы уже готовы взять в концессию теплосети на территории Тихвинского, Волховского, Гатчинского, Лужского и Лодейнопольского муниципальных районов.

«Краснознаменец» задумался о жилье

Михаил Светлов / Корпорация «Ростех» готовит к продаже часть оборонного предприятия «Краснознаменец» на Охте. Под застройку жильем планируют отдать 35 га земли. По оценке экспертов, на этом участке можно построить до 600 тыс. кв. м недвижимости. Но сначала нужно изменить назначение территории, которая в Генплане отнесена к зоне рекреации.

Предприятие «Краснознаменец» (завод входит в концерн «Техмаш» корпорации «Ростех») планирует продать часть своей территории на правом берегу Охты. На прошлой неделе стало известно, что к торгам готовится 35 га на Капсюльном шоссе, 44, где ранее располагались склады и лаборатории завода (так называемая Заречная производственная площадка). Решение о ее ликвидации было принято в 2013 году. И уже в прошлом году сносом объектов на территории занялась компания «Размах». Было снесено около 70 зданий, срублены деревья, началась рекультивация грунта. Руководство «Краснознаменца» тогда сообщало, что собственник принял решение уплотнить, модернизировать и развить основное производство завода на центральной площадке – на Челябинской улице на левом берегу Охты. А дальнейшая судьба Заречного участка тогда ясна не была.

Теперь «Ростех» определился в своих планах и начал готовить землю к торгам. Инвестора для развития территории будут искать через конкурс. В его задачи войдут разработка градостроительной документации и дальнейшая застройка «пятна». Точные параметры лота пока не известны.

«Участок может стоить около 4 млрд рублей при условии, что будет разрешено строительство многоэтажного жилья. В этом случае можно возвести порядка 600 тыс. кв. м недвижимости. И объем инвестиций в такой проект составит 35 млрд рублей», – говорит директор департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова.

Основными недостатками этой территории эксперты называют значительную удаленность от станций метро и промышленное окружение. «Но в целом данная часть Петербурга постепенно трансформируется из производственной в жилую. Поэтому есть все шансы реализовать на данном участке жилищный проект, если удастся внести изменения в Генплан», – говорит руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев.

Фото: Никита Крючков

Выручennые от продажи земли средства собственник планирует направить на развитие основного производства «Краснознаменца»

кстати

Проект, по словам Владислава Фадеева, ждет довольно высокая конкуренция со стороны ЖК «Цветной город» (2,3 млн кв. м), который уже строит «Группа ЛСР».

«Ростелеком» расстается с АТС

Михаил Светлов / Российский аукционный дом (РАД) по заказу «Ростелекома» будет продавать в декабре текущего года две бывшие телефонные станции рядом с «Площадью Мужества» и «Академической». Суммарная стартовая цена лотов превышает 220 млн рублей. На их месте можно построить жилые дома.

Российский аукционный дом назначил на 20 декабря 2017 года торги по продаже двух зданий бывших автоматических телефонных станций (АТС). Заказчиком аукциона выступает ПАО «Ростелеком», в собственности которого находятся объекты.

Первый лот – АТС на ул. Политехнической, 17, корп. 2, недалеко от станции метро «Площадь Мужества». Это трехэтажное здание площадью 2,7 тыс. кв. м с участком 0,21 га. В настоящее время около 800 кв. м помещений в нем сдано в краткосрочную аренду (среди арендаторов – фитнес-клуб «Д-Атлетикс»). Начальная цена лота – 91,1 млн рублей.

А второй лот – АТС на ул. Софьи Ковалевской, 12А, около станции метро «Академическая». Это здание в 6 этажей, общей площадью 4 тыс. кв. м, с участком 0,16 га. В настоящее время часть здания (406,7 кв. м) сдана в долгосрочную аренду сетевому продуктовому магазину «Пятерочка». Начальная цена этого актива – 132,5 млн рублей.

Руководитель департамента РАД по работе с корпоративными клиентами Елена Тарасова сообщила, что обе бывшие АТС – это здания, которые были построены в 70-х годах прошлого века. «В нынешнем состоянии их можно использовать под коммерческие цели, например, под офисы. Но, конечно, такие помещения не могут конкурировать с современными бизнес-центрами. Согласно Градплану, на их месте разрешено строительство жилья со включением общественно-деловых объектов. Так что, инвестор сможет построить по этим адресам современные многоэтажные жилые дома», – комментирует она.

По мнению руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислава Фадеева, заявленная стартовая стоимость лотов адекватна и существенного ее роста ожидать не стоит. «Интерес к торгам по участку на «Академической» наверняка будет достаточно высоким. Поскольку там можно построить хороший дом. А участок на «Площади Мужества» находится слишком близко к домам, и, скорее всего, построить там жилье не получится из-за норм инсоляции. Его интереснее использовать в деловых целях», – говорит Владислав Фадеев.

С ним согласен руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев. Но, по его мнению, здание на «Площади Мужества» лучше вообще не сносить, а приспособить существующий объект под офисы или торгово-сервисную функцию. «А на «Академической» можно построить жилой дом. Редкая возможность создать объект уплотнительной застройки является весьма ценной. Но цена лота в сочетании с маленькой площадью участка дает довольно высокую цену на метр земли, а также площадь возможных будущих улучшений», – предупреждает он.

По словам директора по маркетингу Docklands development Илоны Лапинскайте, оба участка бывших АТС интересны для строительства жилья, хотя и слишком маленькие. «Потенциально на обоих участках можно построить 6-7 тыс. кв. м жилья. Проекты потребуют около 0,5 млн рублей инвестиций, без учета стоимости земли. А цена жилья здесь может составить 110-130 тыс. за 1 кв. м», – говорит она.

справка

«Ростелеком» – одна из самых крупных в России телекоммуникационных компаний. В ее собственности – более 9 млн кв. м недвижимости (20 тыс. объектов) оценочной стоимостью около 1 млрд долларов. Оптимизацией портфеля недвижимости компания активно занялась в 2016 году. В середине октября текущего года РАД продал шесть помещений «Ростелекома» общей площадью более 900 кв. м на Почтамтской улице, 15, лит. А, за 40,6 млн рублей. И до конца года на торги попадут еще минимум пять объектов недвижимости «Ростелекома» совокупной стоимостью 1,4 млрд рублей.

Муниципалы сбились с дороги

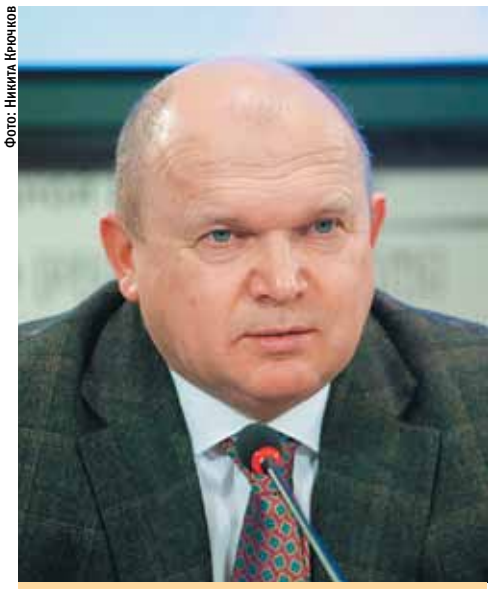
Анастасия Лаптёнок / Муниципальные образования Ленобласти не справились с «дорожной картой» целевой модели «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование». Из-за этого весь регион может остаться без федерального финансирования по ряду программ.

Задача целевой модели – сделать информацию о поселениях Ленобласти максимально доступной для потенциальных инвесторов. Для этого генпланы, ПЗЗ, стратегии социально-экономического развития, программы комплексного развития территории и ряд других документов (всего более 10 наименований) должны быть загружены в федеральную государственную информационную систему территориального планирования (ФГИС ТП). Но у многих муниципальных образований эти документы даже не разработаны.

По данным председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Вячеслава Шибаева, по состоянию на 22 ноября текущего года размещено 15 стратегий социально-экономического развития из 18. План по утверждению и размещению ПЗЗ выполнен на 98%: из 200 документов размещено 197.

Ситуация с генпланами сложнее: из 200 в ФГИС ТП размещены только 153. Главный архитектор Ленобласти, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачёв назвал ситуацию с генпланами «провалом», а отношение администраций к этой работе – легкомысленным. «Я предлагаю поручить работу, связанную с внесением изменений в генпланы, отдельно созданному ГКУ. Это позволит более профессионально выполнить и контролировать эту работу», – предложил губернатору г-н Домрачёв.

Фото: Никита Крючков



Евгений Домрачёв назвал ситуацию с генпланами «провалом»

Следующий раздел «дорожной карты» – программы комплексного развития территорий: коммунальная, транспортная и социальная. Активнее всего поселения планируют коммунальные программы: 109 из 192 уже в единой системе. Развитие транспорта интересует поселения в меньшей степени: разработано и внесено в ФГИС ТП 41 из 192 программ. Планируют социальное развитие пока только в 30 поселениях из 192. Как сообщил Евгений Домрачёв, с июля этого года полномочия по ведению программ комплексного развития территорий перешли к Комитету по архитектуре и градостроительству. Но если коммунальной программой ранее занимались профильные комитеты и по ним есть какие-то наработки, то социальной и транспортной инфраструктурой не занимался никто. До конца этого года утвердить программы предстоит в 151 поселении. Облегчить ситуацию должно то, что общественные слушания для принятия таких программ теперь не обязательны.

С выдачей градпланов и разрешений на строительство муниципалитеты Ленобласти, наделенные такими полномочиями, также пока не дотягивают до «безбарьерной» инвестиционной среды. Так, каждый второй орган муниципального самоуправления нарушает Градкодекс РФ по срокам выдачи градостроительных планов земельных участков и требованиям по их содержанию.

Один из параметров «дорожной карты» касается сроков дополнительных процедур, связанных с получением разрешения на строительство. В большинстве случаев срок их исполнения составляет 28-30 дней, вместо предписанных 20.

По ряду мероприятий «дорожной карты» (в тех случаях, где это входило в полномочия исполнительных органов власти) целевые показатели уже достигнуты. Так, Госстройнадзор сократил срок выдачи разрешений на строительство до 7 рабочих дней, а государственная экспертиза проектной документации осуществляется в электронной форме.

Несмотря на то, что по ряду направлений прогресс исполнения стремится к 100%, для «зачета» необходимо, чтобы во всех поселениях все мероприятия «дорожной карты» были выполнены полностью и в установленный срок (для большинства из них дедлайн наступает 1 января 2018 года). В противном случае регион исключат из списка получателей федеральных субсидий по ряду программ. Это оставит без финансирования не только аутсайдеров, но и поселения, исполнившие «дорожную карту» полностью.

Доклад об исполнении целевой модели возмутил губернатора Ленобласти Александра Дрозденко. Он назвал ситуацию тревожной: «У глав администраций нет ответственности ни перед собой, ни перед соседями. Придется решать проблему репрессивными методами: отстающие районы в следующем году не будут участвовать в региональных программах финансирования, – пригрозил глава региона. – У нас нет другого механизма заставить вас работать». Информацию о проштрафившихся чиновниках губернатор пообещал сделать публичной.

кстати

По итогам обсуждения Александр Дрозденко поручил своим профильным заместителям по строительству и по финансам создать график исполнения показателей «дорожной карты» для каждого поселения и отслеживать его.

Неравнодушный подход

Ольга Кантемирова / В первых числах декабря ГК «КВС» организует для жителей ЖК «Новое Сертолово» движение общественного транспорта. Это событие станет еще одним шагом к цели, которую преследует застройщик, – новый микрорайон, в котором для комфортной жизни всё есть.

ЖК «Новое Сертолово» расположен во Всеволожском районе Ленинградской области. Дорога на общественном транспорте до ближайших станций метро («Парнас» и «Проспект Просвещения») займет полчаса, на автомобиле – 20 минут. Теперь до микрорайона можно будет доехать по новому автобусному маршруту номер 678 (Новое Сертолово – станция метро «Озерки»). Общественный транспорт довезет прямо к домам двух сданных в эксплуатацию очередей комплекса. Первую сдали в 2016 году, вторую – летом 2017 года. В новые квартиры уже переехали более 1,5 тыс. новоселов. Они успели оценить преимущества квартала – малоэтажность и хорошую экологию.

«Новое Сертолово» – это дома высотой 4-5 этажей, с благоустроенными детскими площадками, газонами и пешеходными дорожками. Кварталы комплекса выполнены в едином классическом стиле, и каждая очередь представлена индивидуальным цветовым решением. На торцах домов изображены культурные и исторические памятники Ленобласти с QR-кодом. Поднеся к нему смартфон со специальным приложением, любой желающий сможет получить подробную историческую справку о каждом «экспонате». Проект в ЖК «Новое Сертолово» получил название «Музей под открытым небом».

Фото: ГК «КВС»

Главные плюсы ЖК «Новое Сертолово» – малоэтажность и обилие зеленых зон

Прогуливаясь по новым кварталам, сразу обращаешь внимание на обилие мест для прогулки и отдыха. Треть участка, общей площадью 57 га, займет озеленение, а неподалеку от жилых домов находится лес. ГК «КВС» облагородила его территорию, создав экотропу «Заповедный лабиринт» – с оборудованными местами для отдыха, чтения книг, прогулок с детьми. По достоинству оценят локацию комплекса рыбаки и любители водных процедур. Рядом с комплексом находятся Черная речка, а также Сарженское, Медное, Светлое и Осиновые озера.

Продолжая работать над созданием комфортной среды обитания «Нового Сертолово», в ноябре застройщик собственными силами отремонтировал перекресток улицы Мира, ведущей в микрорайон к Выборгскому шоссе. Там заменили асфальтовое покрытие, расширили проезжую часть и организовали полосы разгона. Для безопасности пешеходов на перекрестке установлен светофор.

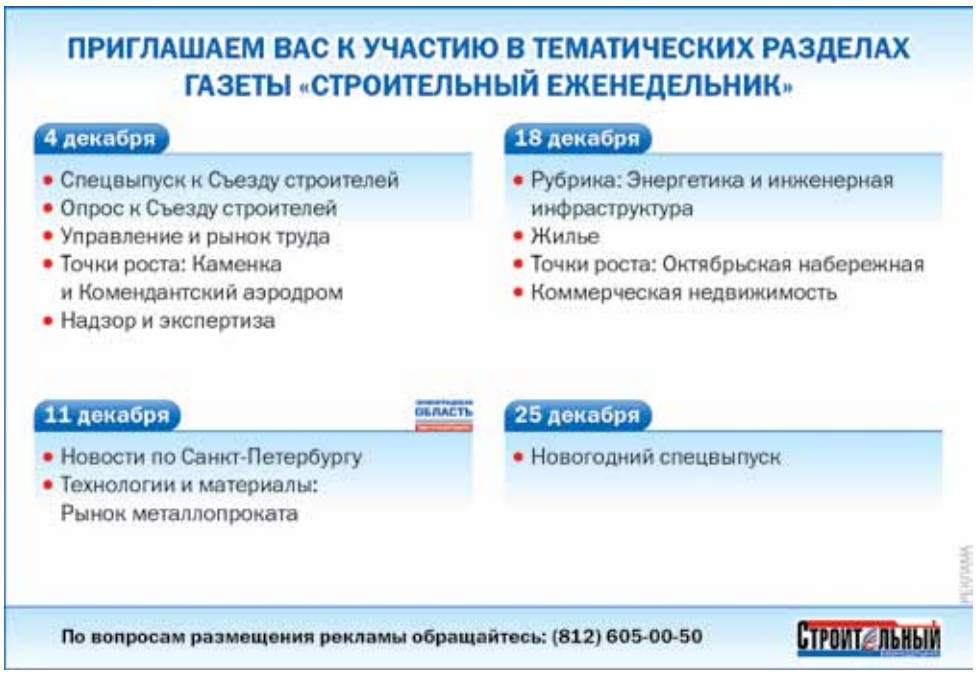
Поскольку «Новое Сертолово» является проектом комплексного развития территории, застройщик предусмотрел объекты социальной инфраструктуры. Первый из них – детский сад на 210 мест – был сдан в сентябре этого года. Кроме того, в новом квартале появятся аналогичный детсад, школа на 825 учеников, а также физкультурный комплекс с бассейном.

В квартирографии комплекса застройщик сделал акцент на семейных покупателей – и именно они чаще всего покупают жилье в «Новом Сертолово». Здесь нет «лишних» квадратных метров, и даже в небольших квартирах запроектированы гардеробные или ниши для организации систем хранения.

Все квартиры передаются участникам долевого строительства с полной чистовой отделкой, благодаря чему жителям не придется ждать несколько месяцев, пока соседи закончат ремонт. Качество отделочных работ проходит строгий контроль службы технического надзора ГК «КВС». В итоге замечания при приемке квартир практически полностью отсутствуют. Во время сдачи в эксплуатацию второй очереди с первого раза было принято 97% квартир. В третьей очереди застройщик предлагает квартиры с полностью оборудованными кухнями и бытовой техникой, чтобы жилье было максимально комфортным и готовым для проживания с момента получения ключей.

Третья очередь комплекса разделена на два этапа, первый из которых планируется завершить в IV квартале 2018 года, второй – в IV квартале 2019 года. Комплекс «Новое Сертолово» состоит из пяти очередей.

Реклама



Общественный контроль поможет в решении проблем граждан

Виктор Краснов / Активисты Общероссийского Народного фронта, лидером которого является президент России Владимир Путин, обсудили на региональной конференции в Санкт-Петербурге результаты работы приоритетных федеральных проектов ОНФ, а также решение наиболее актуальных городских проблем, которыми общественники занимались в 2017 году.

На тематической площадке рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни» был поднят вопрос развития регионального института общественных инспекторов ЖКХ. Предполагается, что общественный контроль поможет совершенствованию реализации программ капремонта, сохранению объектов культурного наследия, переселению граждан из аварийного жилья.

По словам координатора Центра мониторинга благоустройства городской среды ОНФ в Санкт-Петербурге Павла Созинова, в настоящее время в большинстве субъектов РФ, в том числе Москве, Московской области и Ленинградской области, приняты региональные законы об общественном контроле. В Санкт-Петербурге подобный закон не принят, хотя обсуждение его необходимости уже ведется. «На наш взгляд, создание института общественных жилищных инспекторов целесообразно осуществлять на основе организационной инициативы некоммерческих организаций, соответствующих общественных советов и Общественной палаты Санкт-Петербурга, в том числе при методической поддержке ОНФ. Сейчас наша задача – совместно с государственными органами надзора, в частности, с Государственной жилищной инспекцией, разработать те подходы, которые позволят проводить грамотный общественный контроль в сфере ЖКХ», – отметил эксперт.

Павел Созинов также обозначил важность общественного контроля приоритетного федерального проекта «Формирование комфортной городской среды».

Задача ОНФ – совместно с органами надзора разработать те подходы, которые позволят проводить грамотный общественный контроль в сфере ЖКХ

«Муниципальные образования должны обеспечить участие граждан в публичных слушаниях по проектам программ благоустройства. Также мы добиваемся размещения на официальных сайтах в сети Интернет программ и проектов благоустройства», – сообщил он.

Координатор проекта «Дорожная инспекция ОНФ / Карта убитых дорог» в Санкт-Петербурге Валерий Солдунов подробно рассказал об участии граждан в решении городских дорожных проблем. Он отметил, что благодаря общественности за 10 месяцев года на интерактивной карте dorigi-onf.ru в Северной столице было отмечено 759 проблемных участков общей протяженностью более 336 км. В настоящее время отремонтировано 80% отмеченных участков. 18 дорог поставлены на плановый ремонт.

В рамках пленарного заседания регионального отделения ОНФ были подведены итоги реализации общественных предложений, направленных губернатору в конце 2016 года. Общественники пришли к выводу, что практически все они были полностью исполнены. Кроме того, в 2017 году активисты ОНФ добились выделения 200 млн рублей на развитие земель для многодетных семей, закрытия приема бытовых отходов на ТБО «Новоселки». Также после вмешательства ОНФ в Санкт-Петербурге полноценно заработал новый комплекс Боткинской больницы на Пискаревском проспекте, было увеличено количество городских перехватывающих парковок.

Руководитель регионального исполкома ОНФ в Санкт-Петербурге Андрей Рябоконь отметил, что все общественные инициативы, которые Народный фронт передает губернатору Санкт-Петербурга, а также данные интерактивных карт проектов ОНФ «Генеральная уборка», «Дорожная инспекция ОНФ / Карта убитых дорог», «Народная оценка качества» и представленные результаты Центра мониторинга благоустройства городской среды – отражают важные для нашего города проблемы, волнующие жителей.

«Именно благодаря неравнодушию граждан проекты набрали популярность и до сих пор пополняются новыми сигналами петербуржцев, показав значимость прямого диалога между обществом и властью. И то, что власти города поддержали проекты и планомерно решают острые вопросы, – свидетельствует об эффективности такого взаимодействия», – подчеркнул Андрей Рябоконь.

Участники «КАИССА-2017» готовятся к презентациям!

Межрегиональному конкурсу в сфере недвижимости «КАИССА» в этом году исполняется 23 года! Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области приглашает участников рынка недвижимости принять участие в престижном мероприятии года! Традиционно конкурс пройдет в несколько этапов.

1 декабря 2017 года состоится открытая презентация участников конкурса, которые представят членам жюри, коллегам и представителям СМИ свою компанию, деятельность и достижения. Представление компании должно быть запоминающимся, интересным и с приятным послевкусием. После презентаций участников каждый член жюри заполняет анкету, где выставляет баллы понравившимся участникам в каждой номинации. В 2017 году организаторы конкурса впервые ввели систему голосования от 1 до 5 баллов.

Заполненные анкеты складывают в опечатанную урну. Затем приступают к работе члены счетной комиссии. В счетную комиссию может войти любой желающий член жюри, что обеспечивает беспристрастность и объективность. Счетная комиссия считает по каждой номинации количество голосов, которые получил каждый номинант. Побеждает тот, кто набрал большее количество голосов.

«Я отмечаю высокий уровень презентаций на «КАИССЕ», и самое главное, он растет от года к году. Участникам, рассчитывающим на победу, недостаточно выйти с презентацией и зачитать речь. Это нужно продать другим участникам. И это правильно, так как умение продать, красиво и эффектно представить свой проект и компанию – залог успешной работы агентства или девелопера. В каждой «КАИССЕ» я нахожу для себя что-то новое, что можно внедрить в своей компании. И конечно, жесточайший тайминг: 180 секунд, и ни секунды больше. Отличная практика навыков продаж и презентаций за ограниченное время», – говорит Алексей Баринов, коммерческий директор компании «Факт. Коттеджные поселки», член счетной комиссии 2016 года.

«На мой взгляд, процедура голосования конкурса «КАИССА» правильная и не допускает подтасовки результатов. Если кто-то сомневается в честности работы счетной комиссии – советую поработать в ней, и тогда эти сомнения рассеются. Кроме того, члены счетной комиссии должны держать в тайне результаты голосования до момента их оглашения», – рассказала Татьяна Слободянюк, генеральный директор ООО «Адвокат-Недвижимость», член счетной комиссии конкурса «КАИССА-2013».

«Этот конкурс успешно развивается более 20 лет – что свидетельствует о его авторитете в профессиональном сообществе и о доверии к объективности его результатов среди руководителей компаний. Я уже трижды работала в счетной комиссии и свидетельствую, что в каждом из этих случаев подсчеты результатов голосования после вскрытия урны проходили честно – без подтасовок и какого-либо влияния извне. И до момента церемонии вручения ограниченный круг посвященных хранит в тайне результаты конкурса», – подтверждает слова коллег Татьяна Погалова, директор по PR ООО «Агентство Строительных Новостей».

Презентация пройдет на новой площадке «Центр Событий» по адресу: ул. Заставская, 31 (в 400 м от станции метро «Московские ворота» и в 100 м от Московского проспекта).

Гала-ужин и торжественная церемония награждения победителей состоятся в Петербурге 7 декабря 2017 года в ресторане «Палкинъ».

«КАИССА» – это история. Стань ее частью!

Ян Даровский: «Если ты не можешь быть лучшим – делать на строительном рынке нечего»

Олег Белых / За 10 лет своей работы ГК «МастерСтрой» пережила два кризиса, увеличила свой годовой оборот в десятки раз и расширила количество направлений деятельности с одного до шести. О том, как удержаться на плаву в условиях серьезной конкуренции на рынке производителей и поставщиков строительных материалов, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ГК «МастерСтрой» Ян Даровский.

– Ян Николаевич, как была создана ГК «МастерСтрой»?

– Она была зарегистрирована 14 ноября 2007 года. Я открыл небольшой офис, в котором трудились два сотрудника. Тогда у нас еще не было ни собственной техники, ни производства. Единственным направлением работы компании являлись оптовые поставки навального цемента. Спустя 10 лет мы имеем сплоченный профессиональный коллектив численностью около 100 человек, три собственных производства, свой автопарк, несколько направлений деятельности.

– Вы начали работать в преддверии кризиса 2008 года, который не смогли пережить даже многие крупные компании Петербурга. Как начинающей ГК «МастерСтрой» удалось выдержать это испытание?

– Тогда даже у крупных строительных холдингов заметно снижалась платежеспособность, некоторые и вовсе банкротились. Вся небольшая прибыль, заработанная за год, ушла в невозвратные долги. Тем не менее, мы достойно пережили трудные времена. Начиная с 2010 года годовой оборот ежегодно увеличивался. В первый год работы он составил менее 50 млн рублей, а в 2016 году уже превысил 2 млрд рублей. Планируем, что в 2017 году данный показатель будет еще выше. Этому во многом способствовала и диверсификация бизнеса.

– По каким направлениям сегодня работает компания?

– Сегодня мы занимаемся производством и поставкой строительных материалов по шести направлениям. В частности, это поставка навального цемента железнодорожным и автомобильным транспортом. Для этих целей в нашем распоряжении есть два элеватора общей емкостью 3 тыс. т единовременного хранения цемента. Автопарк цементовозов позволяет доставлять нашим клиентам до 3 тыс. т цемента в сутки. ГК «МастерСтрой» входит в тройку крупнейших дилеров холдинга «ЕВРОЦЕМЕНТ груп» по Северо-Западу.

Второе наше направление – поставка нерудных материалов (щебня, песка, отсева, гравия, керамзита) автомобильным, железнодорожным и водным транспортом. Наш автопарк позволяет доставлять до 7 тыс. куб. м «нерудки» в сутки нашим клиентам.

Еще одно направление, которым занимается компания, – производство и поставка товарных бетонов и строительных растворов. ГК «МастерСтрой» имеет бетонный завод LIEBHERR в г. Пушкин, мощностью 60 куб. м в час. Без ложной скромности хочу сказать, что мы производим самый качественный бетон в Петербурге. Подтверждением этих слов является тот факт, что в апреле прошлого года нашу компанию первой среди всех производителей бетона аккредитовали на поставку специальных дорожных бетонов для строительства федеральной трассы М-11 «Москва – Санкт-Петербург». За высочайшее качество бетона и сервиса генподрядчик объекта – итало-турецкая компания «Ичташ Асталди» – вручила нам благодарственное письмо.

Фото: Никита Крючков

Кроме того, летом этого года мы реализовали уникальный проект по заливке фундаментной плиты в основание газгольдера на территории строящегося завода по сжижению природного газа в порту Высоцк. Тогда была осуществлена непрерывная заливка объемом 1770 куб. м бетона марки В50. Квалификация сотрудников компании и высокотехнологичное оборудование позволяют производить нам не только всю линейку рядовых товарных бетонов, но и почти всю линейку бетонов со спецхарактеристиками.

Следующее направление – производство и поставка железобетонных изделий со своего и партнерских производств. Это лифтовые шахты, лестничные марши, вентиляционные блоки, балки, опоры, колонны дорожные плиты и многое другое.

Пятым направлением деятельности ГК «МастерСтрой» является производство тарированного цемента и сухих строительных смесей на высокотехнологичном автоматическом оборудовании немецкой фирмы SIEMENS. Мощность двух производственных линий позволяет фасовать до 10 тыс. мешков в сутки.

И шестое направление нашей компании – поставка отделочных материалов: штукатурки, шпатлевки, различных видов клея, теплоизоляции, гипсокартона и пр.

Важно, что «МастерСтрой» не отказался ни от одного из направлений и постоянно двигается вперед, расширяя товарную линейку и улучшая качество сервиса. Если в 2015 году мы предлагали продукцию только для работ по возведению каркаса здания, то сейчас, подстраиваясь под запросы клиентов, мы обеспечиваем их всем необходимым на всех этапах строительства.

– Как вы отслеживаете качество поставляемой продукции?

– Этому уделяется огромное внимание, потому что если компания поставляет некачественную продукцию, она не имеет права быть на рынке. К выбору партнеров мы подходим очень серьезно. Дирекция по качеству была создана еще задолго до появления собственных производств. Для того, чтобы включить новое производство в перечень наших партнеров, мы проводим жесточайший аудит на соблюдение технологии производства, наличие высокотехнологичного оборудования, квалифицированного персонала, аккредитованной лаборатории. Важнейшим фактором является и положительная репутация на рынке. Если организация не соответствует хотя бы одному из критериев, мы с ней работать не будем, потому что мы являемся поставщиками и несем полную ответственность перед нашими клиентами за количество, качество и сроки поставки.

Что касается продукции наших производств, то ее тщательно проверяют специалисты Дирекции по качеству и отдела технического контроля на всех этапах производства, начиная от входящего контроля качества сырья и материалов, заканчивая готовой продукцией.

ГК «МастерСтрой» осуществила заливку фундаментной плиты в основание газгольдера в порту Высоцк

– Как ГК «МастерСтрой» планирует развиваться дальше?

– В ноябре текущего года мы начали монтаж бетонного завода фирмы LIEBHERR, мощностью 90 куб. м в час, на площадке в порту Высоцк. Производство должно быть запущено еще в этом году. Данное оборудование было приобретено у «Группы ЛСР» осенью прошлого года.

Также мы продолжаем работы по расширению и обновлению автопарка. Два года назад в нем были только цементовозы, но сейчас в нашем распоряжении есть собственные самосвалы, шаланды и миксеры. Недавно мы закупили очередную партию из пяти самосвалов.

Говоря о пути становления ГК «МастерСтрой», хочу подчеркнуть, что главными нашими достижениями стали не только заводы, автотранспорт и новые виды деятельности. До прихода в строительный бизнес я отработал в консалтинге более 10 лет и реализовал десятки проектов по всей России в различных сферах экономики: от сельского хозяйства и строительства до рекламного бизнеса. Благодаря полученному опыту могу с уверенностью сказать, что самая главная ценность любой компании – это люди. Любая организация – это живой организм. Она, как и человек, растет и развивается, подстраиваясь под внешние факторы. От того, насколько правильно подобраны специалисты, грамотно выстроены бизнес-процессы, насколько система мотивации адекватна целям и задачам компании, зависит успех бизнеса. И одно без другого не работает. Можно набрать команду профессионалов, но, если бизнес-процессы будут выстроены неоптимально, компания будет работать неэффективно. Можно, наоборот, прекрасно регламентировать бизнес-процессы, но, если у тебя в компании будут работать не профессионалы, а лентяи и воры, компания также будет работать неэффективно и недолго.

– Как в ГК «МастерСтрой» выстраивается кадровая политика?

– Я считаю, что в подборе специалистов и подходу к бизнес-процессам мы находимся на правильном пути. У нас подобралась команда профессионалов, способных решать задачи любой сложности. Очень приятно, что многие сотрудники работают в ГК «МастерСтрой» уже по пять лет и более. Несколько сотрудников компании уходили из нее, но вернулись назад, поняв, что у нас гораздо лучше – и мы их взяли. Все познается в сравнении. Нам в первую очередь интересны специалисты, которые пришли в компанию надолго, не на год или два, так как мы бежим не спринтерскую дистанцию, а марафонскую. И количество таких специалистов увеличивается с каждым годом. Принцип работы нашей компании прост: все, что хорошо для компании, хорошо для сотрудника. На этом

Фото: Никита Крючков

Генподрядчик строительства трассы М-11 вручил ГК «МастерСтрой» благодарственное письмо за высокое качество бетона

заточена и система мотивации. Те, кто хорошо работает, – хорошо зарабатывают. Кто проявляет компетенции управленца, растет вверх по карьерной лестнице. Примеров этому много. Так, всего за два года наш сотрудник прошел путь от водителя цементовоза до начальника транспортного цеха и директора производства, менеджер по продажам дорос сначала до руководителя направления, а затем до директора по развитию. Личный водитель стал руководителем направления, а мой нынешний партнер и совладелец компании начинал с должности наемного коммерческого директора. И этот путь открыт для всех сотрудников компании.

У нас есть все возможности для роста и развития. Если хочешь развиваться и осваивать новые направления – делай это. В конце каждого года мы награждаем лучших сотрудников компании по различным номинациям дипломами и денежными премиями. А с этого года появилась новая практика – ежемесячное награждение дипломами и денежными премиями лучших работников отдельных направлений: отдела продаж, сервисных служб (логистика, снабжение, бухгалтерия), производства.

Также мы уделяем огромное внимание взаимоотношениям внутри коллектива. Способствуют его сплоченности совместные выезды на природу и занятия спортом.

– С какими компаниями вы сотрудничаете?

– Благодаря тому, что мы работаем по нескольким направлениям, у нас есть возможность взаимодействовать с контрагентами на любом этапе стройки. Наши партнеры – это компании, занимающиеся строительством жилья, коммерческой недвижимости, инфраструктурных и промышленных объектов. В частности, это «Петербургская Недвижимость», ГК «КВС», «Арсенал», «Запстрой», «Группа ЛСР», «Ичташ Асталди», «Новатэк», «ЦДС» и многие другие. К слову, есть объекты, полностью построенные из поставленных нами строительных материалов, так называемые проекты «под ключ».

Но мы, как поставщики строительных материалов, находимся в самом низу «пищевой цепочки», где также есть инвестор, заказчик, генподрядчик, субподрядчик и поставщик. Чем длиннее эта цепочка, тем больше вероятность, что она может порваться. Маржа по материалам, которые мы продаем, очень низкая. По бетону она составляет всего 1-2%, навальному цементу – 3-4%, железобетону и нерудным материалам – 6-7%. Поэтому для нас важно, чтобы нашим партнером была стабильная, финансово устойчивая компания. За годы работы мы получили большой опыт, который, как известно, сын ошибок трудных. Из-за того, что сложно бывает предугадать воздействие внешних факторов, в истории компании были разные моменты, в том числе и негативные.

– Например?

– На протяжении нескольких лет мы были постоянными поставщиками цемента, нерудных материалов и железобетона для строительства стадиона «Зенит Арена» на Крестовском острове. Позже генподрядчик объекта – корпорация «Трансстрой» – обратилась к нам как одному из образцовых поставщиков и для реализации проекта депо «Южное». Никто не мог предположить, что на финальном этапе строительства стадиона будет расторгнут договор с генпорядчиком объекта. По стадиону они остались нам должны 700 тыс. рублей. Но более печальная ситуация сложилась с депо «Южное». Там «Трансстрой» не расплатился с нами на сумму 20 млн рублей. В целом, корпорация по данному объекту осталась должна 250 млн разным поставщикам города. Таким образом, большая часть прибыли 2016 года ушла в невозвратную дебиторскую задолженность. Это очень выбивает из колеи. Но для нас это стало хорошим уроком. Во-первых, мы стали более осторожно относиться к проектам с бюджетным финансированием. Во-вторых, пересмотрели принцип работы с клиентами.

– В каком плане?

– Для нас действует правило «Лучше не заработать, чем потерять». Сейчас мы принципиально не кредитуем компании на сумму больше чем 5 млн рублей. Финансовая возможность кредитовать на большие суммы есть, но нет желания. Мы научены горьким опытом.

Изменился принцип работы и с недавно вышедшими на рынок компаниями, еще не успевшими зарекомендовать себя. Наша служба безопасности внимательно проверяет их на наличие арбитражных процессов, а учредителей и директоров компании – на наличие различных «грехов», материалы или выполняет некачественные работы. Сегодня за эти нарушения поставщик или подрядчик максимум может ограничиться банкротством, а если бы они знали, что им грозит лет пятнадцать валить лес в Магадане, уверен – таких нарушений было бы меньше.

В Китае за взятки, за невыполнение контрактных обязательств ежегодно расстреливают несколько тысяч человек. В первую очередь, это чиновники. А в России за это их переводят на другие должности. Когда практика Китая будет применяться у нас, вести честный бизнес в России станет легче.

– Так как Вы давно работаете с компаниями, строящими жилье, как Вы оцениваете высказывания властей о том, что для того, чтобы решить проблему обманутых дольщиков, нужно запретить долевое строительство?

– В борьбе с недобросовестными застройщиками это не поможет. Если начать продавать квартиры только в сданных в эксплуатацию домах, то это приведет к удорожанию квадратного метра. В целом решения, с помощью которых власти пытаются решить проблему обманутых дольщиков, не являются оптимальными. Уже сегодня видно, что изменения, которые коснутся 214-ФЗ, в большей степени направлены не на защиту дольщиков, а на лоббирование конкретных банков, на спецсчетах которых будут оседать деньги.

В целом, представители многих небольших строительных компаний говорят, что в ближайших планах у них – достроить и, если таковые есть, мы будем работать только по стопроцентной предоплате. Кстати, за всю историю «МастерСтрой» не выступал ответчиком в арбитраже, только истцом. В случае, если у компании не было арбитражных процессов, мы можем предоставить отсрочку платежей только при условии заключения договора личного поручительства генерального директора или владельца компании. Но если отказываются – сотрудничать с ними не будем.

У нас подобралась команда профессионалов, способных решать задачи любой сложности

Однако для того, чтобы сделать ведение бизнеса в строительной сфере прозрачным и безопасным, необходимо вносить изменения на законодательном уровне. Сегодня недобросовестные компании часто используют отработанную схему. Они создают одно юридическое лицо, которое, работая в отсрочку, не расплачивается с подрядчиками, после чего появляется новое юрлицо с «чистой» историей. Я считаю, что, учитывая специфику российского рынка, нужно законодательно запретить работать без предоплаты. Нет денег – не строй. Нет своих денег – иди в банк, бери кредит и только потом выходи на стройплощадку. Я бы ввел уголовную ответственность для директоров и владельцев компаний за неоплату поставленных материалов или выполненных работ. И такую же меру воздействия для тех, кто поставляет некачественные объекты, освоить оставшиеся земельные участки и завершить свою деятельность. Причина заключается в том, что с каждым годом из-за изменений в законодательстве для них вводятся дополнительные обременения. Процесс строительства становится сложнее и дороже, маржа падает, и поэтому смысла продолжать заниматься бизнесом они не видят.

– Как Вы оцениваете 10 лет работы ГК «МастерСтрой»?

– У меня есть ощущение, что мы в самом начале пути. Уверен, что количество масштабных проектов будет расти, прибавятся другие направления работы, продолжится сотрудничество с партнерами. За годы работы компания значительно улучшила работу с клиентами, и мы продолжим двигаться в этом направлении. Ведь главный принцип работы – постоянное развитие. Если ты не развиваешься – ты деградируешь.

Хочу пожелать успехов всем нашим партнерам и клиентам, ведь если будет хорошо у вас – у нас тоже будет неплохо. Мы сделаем все, чтобы продолжать радовать вас качеством продукции и сервиса, а также новыми возможностями. Ведь если ты не стараешься быть лучшим среди конкурентов, делать на строительном рынке нечего.

мнение

Алексей Верещагин, руководитель отдела технического снабжения ООО «Запстрой»:

– Мы с ГК «МастерСтрой» работаем давно и плодотворно. Сотрудничаем с 2013 года, покупая три вида продукции: цемент, различные железобетонные изделия для гражданского строительства и бетон. Все это применялось для строительства двух наших объектов: ЖК «Ново-Антропшино» в Коммунаре и ЖК «Охтинская Дуга» в Мурино. Качество бетона мы проверяем в аккредитованной лаборатории, ЖБИ и цемента – на объекте. Честно скажу, что не бывает таких поставщиков, к которым нет нареканий по качеству. Но ГК «МастерСтрой» всегда ищет пути устранения возникающих проблем и недостатков. Уровень и оперативность работы я оцениваю на «пятерку».

Ирина Шевченко, руководитель направления материально-технического обеспечения ООО «КВС»:

– Начиная с 2008 года мы покупаем у ГК «МастерСтрой» ЖБИ, цемент и бетон. Сначала продукция приобреталась для строительства социальных объектов: гимназии в Петербурге. Затем мы стали покупать ее для строительства жилых объектов: ЖК «Гуси-лебеди», ЖК «Линкор», «Иван да Марья», «Новое Сертолово». Выбирая поставщиков продукции, мы начинаем с пробной поставки, проводим необходимые испытания и, если все устраивает, подписываем договор о сотрудничестве. Судя по тому, что с ГК «МастерСтрой» у нас долгая совместная история, к претензий к их работе нет.

Евгений Итунин, начальник отдела снабжения ГК «Арсенал-Недвижимость»:

– С ГК «МастерСтрой» наша компания работает четыре года, и я могу дать только положительные отзывы. Продукция, которую ГК «Арсенал-Недвижимость» заказывала у них, использовалась для строительства ЖК «Солнечный», ЖК «YOUПИТЕР», ЖК «Гольфстрим». Мы приобретали у них вентиляционные блоки, лифтовые шахты, дорожные плиты, песок, щебень и цемент. В ГК «МастерСтрой» знают главное правило любого продавца: «Для того, чтобы что-то продать, нужно дать заказчику то, что он хочет».

справка

ГК «МастерСтрой» – холдинг, включающий в себя торгово-производственную, производственную и транспортную компании. В состав организации входят бетонный завод, ЖБИ-производство, производство фасованного цемента, централизованная круглосуточная служба логистики, Дирекция по качеству (с собственной лабораторией).

Ревитализация территории

Анастасия Лаптёнок / Редевелопмент промышленных территорий требует новых подходов: замена производственной функции только жилой или общественно-деловой недостаточно эффективна. Методы ревитализации индустриальных объектов и территорий обсудили на круглом столе «Промышленное наследие двух столиц: сохранение и популяризация», состоявшемся в рамках Санкт-Петербургского международного культурного форума.

Промышленное наследие – уязвимая и недостаточно оцененная область наследия, считает доктор архитектуры, профессор кафедры искусствоведения и культурологии СПбГХПА им. А. Л. Штиглица Маргарита Штиглиц.

Особый подход

«Это специфическая область, и она требует особого подхода, отличающегося от других областей наследия, – говорит г-жа Штиглиц. – Сегодня ситуация с ним находится на стыке кардинальных изменений и решений». По ее мнению, важно выделить в промзонах точки, которые могли бы стать центром формирования среды. Тема использования стоит наиболее остро: значительная часть петербургских индустриальных площадок, утративших свой функционал, стоят заброшенными, часто даже при наличии собственника.

В списке потенциальных площадок для реновации, который приводит Маргарита Штиглиц, – Ново-Адмиралтейская верфь, территория Обуховского завода, корпуса мясокомбината им. С. М. Кирова на Московском шоссе, водонапорная башня канатного цеха завода «Красный гвоздильщик», комплексы Ижорского завода, завод «Красный Треугольник», корпуса бумагопрядильной фабрики Штиглица на Синопской набережной и ряд других.

Примеры успешной ревитализации есть, но они единичны и часто сопряжены с компромиссами. Так, например, для сохранения водонапорной башни главной станции петербургских городских водопроводов рядом пришлось возвести современную стеклянную конструкцию. А при создании креативного пространства «Ткачи» в здании бумагопрядильной мануфактуры удалось сохранить только лицевой фасад.

«Мы уже прошли первый этап, доказав, что памятники промышленной архитектуры и инженерного искусства обладают значительным статусом, как и другое наследие. Смогли поставить их под охрану и включить в реестр. Сейчас наступил другой этап – использования, придания объектам таких форм, которые могли бы не «убить» памятник, а напротив – сделать его мотором развития городской среды», – резюмировала г-жа Штиглиц.

Для активизации работы по сохранению наследия при ИКОМОС создан научный комитет по промышленной архитектуре и инженерному искусству. Прорабатывает варианты использования промышленных территорий и рабочая группа при Комитете по экономической политике Санкт-Петербурга. Но, по мнению г-жи Штиглиц, чиновники не всегда уделяют должное внимание историко-культурному статусу объектов.

Нематериальные ценности

Проблему значимости и ценности объектов промышленного наследия развивает руководитель московского бюро MT Architects Людмила Титова. Она ставит вопрос об определении самого понятия «наследие». По ее мнению, наследие несет прежде всего ассоциативную ценность. Но социокультурный фактор в практике реконструкции практически не учитывается.

Неясно, кто должен определять ценность объекта: эксперты или социум? Большинство заводов, которые мы видим на архивных кадрах, воспринимаются нами как материальные объекты, мы обращаем внимание на уникальные инженерные решения, особенности архитектурных конструкций, но забываем о пользователях этого объекта. О людях, которые работали на этих заводах или жили поблизости, о том, какое значение этот объект имел для них. Людмила Титова выступает за сохранение в том числе нематериальных проявлений ценности индустриального наследия. Но методы работы с ними еще не разработаны.

Она высказала предположение, что сегодня мы имеем дело с некорректной типологией наследия. «Существует идея связывать ее не с функциональным назначением здания, а с тем, для кого строился объект, на кого он был рассчитан, – говорит г-жа Титова. – Подходы к сохранению наследия следует пересмотреть в контексте четвертой промышленной революции».

Фото: Никита Крючков

Ценность промышленного наследия уже осознана, следующий этап – научиться его использовать

Хаотичная застройка различных участков производственной зоны и точечная реорганизация неэффективны в качестве инструментов преобразования

О методах работы с промышленным наследием рассказал гендиректор московского Агентства стратегического развития «Центр» Сергей Георгиевский. Он представил результаты проведенного агентством исследования, посвященного типологии производственных территорий и практикам редевелопмента на примере ревитализации промышленных территорий Москвы.

Предметом исследования стали 46 производственных территорий, приоритетные с точки зрения генплана столицы. Был проведен архитектурный, градостроительный, историко-культурный и экономический анализ работы с ними. Основные этапы исследования состояли в типологизации промышленных объектов и определении потенциала для каждого типа.

Исследователи разделили все производственные территории на 8 групп, выделив для каждой основные проблемы и рекомендации. Общими для всех стали проблемы низкой проницаемости территорий, большое количество ограждений, социальная изолированность, низкая коммерческая активность. Среди частных нюансов – удаленность от метро, соседство с кладбищем или производствами. Рекомендациями для таких территорий стало сохранение и развитие каркаса, элементами которого могут быть объекты культурного наследия, улично-дорожная сеть, уникальный морфотип застройки, особенности ландшафта. Открытости предлагается достигать через создание общественных пространств, социальных объектов, креативных индустрий и других точек культурного разнообразия.

Анализ подходов к реновации и редевелопменту промзон и их экономической эффективности выявил два основных подхода к работе с промышленным наследием: приспособление и реконструкцию. Преимущества первого – в сохранении ключевых объектов без крупных инвестиций, с приданием им нового, актуального функционального назначения. Реконструкция предполагает крупные инвестиции в комплексную ревитализацию, зачастую такой подход сопровождается утратой исторических промышленных ансамблей, сохраняются только ключевые или знаковые здания.

Генплан Москвы предусматривает замену производственных функций целым рядом новых – жилой, общественно-деловой, рекреационной. Предполагается также создание новых высокотехнологичных производств. Но фактически активнее всего реализуется строительство жилья и апартаментов. Сергей Георгиевский связывает это с развитием транспортной инфраструктуры города и его локальной историей: значительная часть исторических промышленных объектов – в границах МЦК и третьего транспортного кольца.

«При разработке стратегии редевелопмента следует понимать, что хаотичная застройка различных участков производственной зоны и точечная реорганизация неэффективны в качестве инструментов преобразования», – говорит Сергей Георгиевский. Неэффективно и привлечение к развитию территории единственного инвестора, в итоге это приводит к ее монофункциональности. Исследователи предлагают разбивать проектируемую территорию на лоты по функциональному значению и работать с группой инвесторов, каждый из которых будет отвечать за развитие определенной функции.

Вместе с Лабораторией Генплана Москвы агентство проанализировало удельный вес каждого фактора и стоимость различных сценариев, применяемых сегодня для редевелопмента промышленных территорий. Открытием стало то, что капитальные вложения в реконструкцию при смене функционального назначения – ниже, чем вложения в новое строительство, разница составляет до 29%. «Миф о том, что заниматься редевелопментом с сохранением, работать с существующими объектами и территориями – очень дорого, долго и сложно, а снести и построить намного проще, – всего лишь миф, – уверяет г-н Георгиевский. – Часто капитальные вложения с учетом реставрации дешевле нового строительства».

Примером для иллюстрации своего вывода он приводит реновацию территории завода ЗИЛ в Москве.

Вывод, который делают авторы исследования: однотипные форматы девелопмента больше не эффективны. Использовать многообразие вариантов – продуктивнее; для этого в реновации промышленных площадок должны участвовать не один, а несколько девелоперов. Новый функционал бывших индустриальных объектов должен быть разнообразным, выходящим за границы только жилой и общественно-деловой функций.

мнение

Сергей Георгиевский, гендиректор Агентства стратегического развития «Центр»:

– Утрата производственными территориями в городе своего промышленного назначения, – общемировая тенденция. Производство уходит из города. В Москве мы наблюдаем две тенденции – преобразование в общественно-деловые зоны и жилье. При этом снос пока преобладает над приспособлением. Для эффективного редевелопмента следует использовать многообразие тех подходов, которые есть – это лишь вопрос работы города, девелоперов и экспертного сообщества друг с другом. К сожалению, сейчас такого диалога нет вообще.

Айсберги Адмиралтейского

Жителям и гостям Петербурга более знакома благоустроенная и полная достопримечательностей часть Адмиралтейского района – от Английской набережной до набережной канала Грибоедова, включающая Адмиралтейство, Мариинский театр, Исаакиевский собор, Новую Голландию. Но это только «верхушка айсберга». Многие локации района, несмотря на близость к богатому архитектурному наследию и Центральному району, остаются депрессивными.

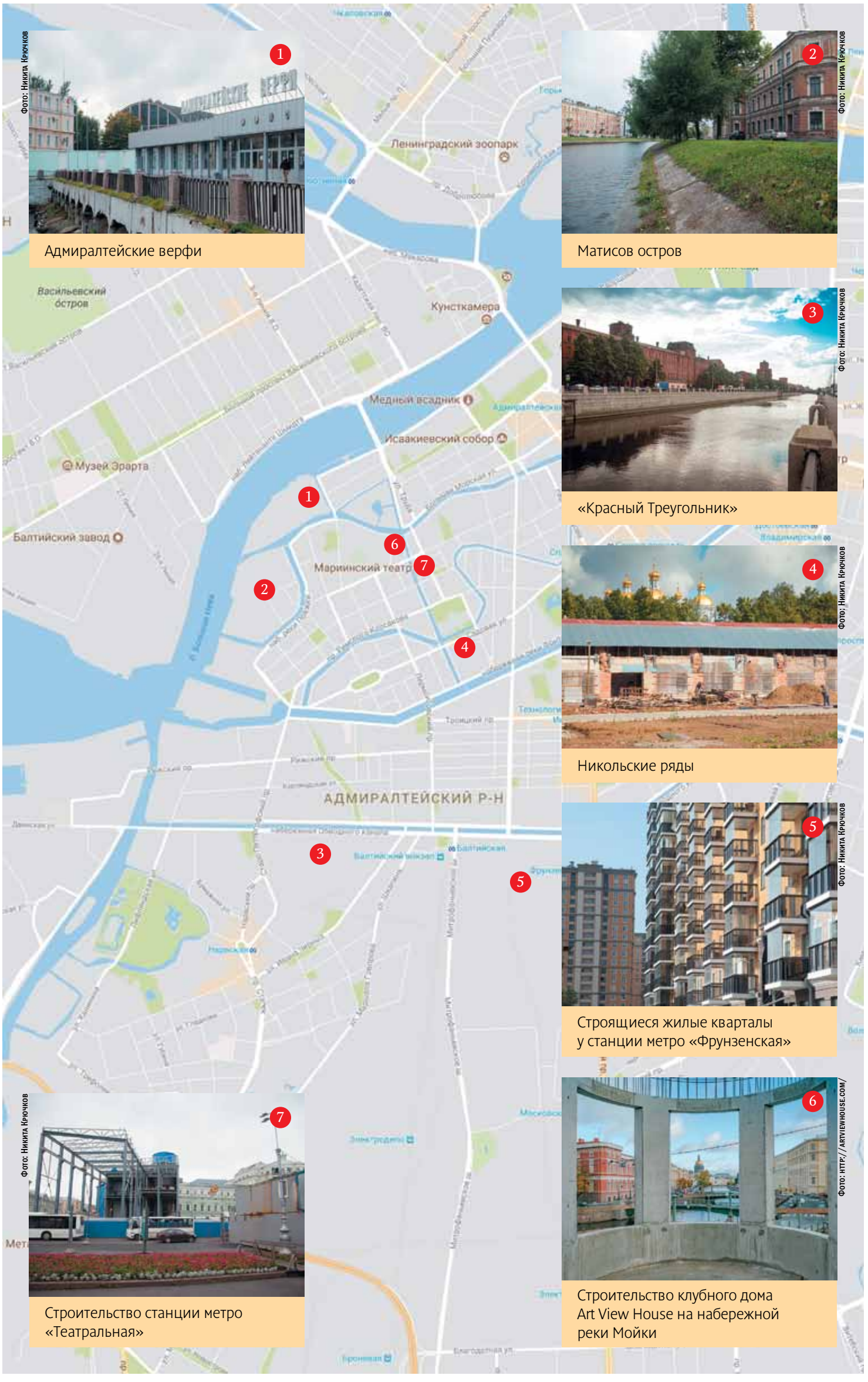


Фото: Никита Крючков

Адмиралтейские верфи

Фото: Никита Крючков

Матисов остров

Фото: Никита Крючков

«Красный Треугольник»

Фото: Никита Крючков

Никольские ряды

Фото: Никита Крючков

Строящиеся жилые кварталы у станции метро «Фрунзенская»

Фото: Никита Крючков

Строительство станции метро «Театральная»

Фото: http://artviewhouse.com/

Строительство клубного дома Art View House на набережной реки Мойки

мнение

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Петербурге:

– Количество «пятен» под застройку в центральной части города сокращается. Взгляды девелоперов неизбежно будут возвращаться к Адмиралтейскому району, тем более что покупательский спрос на «неизбитые», атмосферные места есть.

В северной, «премиальной» части Адмиралтейского, в прошедших реконструкцию домах на набережных рек Мойки, канала Грибоедова, Крюкова канала, в продаже эпизодически появляются квартиры в классах «бизнес» и «элита», но большую часть жилого фонда этой части района трудно назвать комфортным. Наиболее перспективная, но и самая тяжелая для развития – западная часть Адмиралтейского района. Часть Матисова острова выставлена на продажу, но девелоперы понимают, что жилье здесь может быть востребовано только в составе комплексного проекта. Именно поэтому до сих пор многие «серые пятна», имеющие колоссальный потенциал (Матисов остров, Ново-Адмиралтейский остров) не превращаются в современные кварталы, соответствующие своему расположению.

Южная часть района, которая примыкает к Кировскому и Московскому, продолжит активно развиваться. Это просто Мекка для девелоперов. Здесь в пешей доступности находятся сразу три станции метро – «Фрунзенская», «Балтийская» и «Нарвская».

Не меньший успех, при комплексном редевелопменте, будет иметь территория обанкротившегося завода «Красный Треугольник», который занимает 34 га на Обводном канале. Высоким потенциалом обладает территория у Екатерингофского парка – зона, ограниченная набережной Обводного канала и Старо-Петергофским проспектом. Адмиралтейский район имеет все шансы стать одним из наиболее привлекательных для проживания. Однако без вмешательства города ничего с мертвой точки не сдвинется. Нужно консолидированное развитие: вывод промышленных предприятий, упорядочивание собственников. Развитие комплексных проектов, имеющих ограничения КГИОП, вполне возможно в формате государственно-частного партнерства.

новости

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск ООО «Геопоинт» к АО «Гипроспецгаз». В его рамках истец требует от ответчика выплаты 2,2 млрд рублей как задолженности по ранее выполненным работам. Дата рассмотрения иска пока не назначена. «Геопоинт» – фирма из Ростова-на Дону, принимала участие в расширении мощностей газопровода «Россия – Турция» и «Южный поток». Гипроспецгаз – старейший проектный институт, основан в 1938 году, базируется в Петербурге и является «дочкой» «Газпрома». НИИ специализируется на проектировании магистральных трубопроводов, газораспределительных станций и т. д. Расположен он в отдельном здании на Суворовском проспекте. Представители АО «Гипроспецгаз» уже отметили, что удовлетворение данного иска может подвести их институт к банкротству. В настоящее время ответчик изучает претензии истца.

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Балтметрострой». Истцом является ООО «Инвэнт-Электро» из Татарстана. Из материалов дела следует, что ответчик не заплатил за поставленные истцом материалы 41 млн рублей. В августе текущего года арбитраж удовлетворил небанкротный иск «Инвэнт-Электро» к «Балтметрострою», но судебное решение выполнено не было. «Балтметрострой» входит в ГК «Балтстрой». Организация выполняла основные подрядные работы в Москве на строительстве станций метро «Технопарк» и «Руднево». За последние три месяца к «Балтметрострою» подано около 20 исков от различных компаний. Напомним, в настоящее время руководство ГК «Балтстрой» проходит по «делу реставраторов», вместе с бывшими высокопоставленными чиновниками из Министерства культуры РФ. Ранее ГК «Балтстрой» была крупнейшим генподрядчиком страны в области реставрации, в том числе по госзаказу.

Коллегия по экономическим спорам Верховного суда России удовлетворила жалобы ООО «Новая Голландия» и АО «Никольские ряды» к налоговой инспекции № 7 Петербурга. Тем самым поставлена точка в споре о правомочности налоговых вычетов при проведении данными организациями реставрационных работ. ООО «Новая Голландия» является управляющим оператором одноименного культурного пространства в Петербурге, «Никольские ряды» реставрируют Никольский рынок. Ранее компании получили отказ на налоговые вычеты, после чего начались длительные судебные тяжбы с ФНС. С аналогичной проблемой столкнулись и другие компании, занимающиеся реставрацией, в том числе из других регионов страны. Согласно ст. 149 Налогового кодекса РФ, работы по сохранению памятников истории и культуры не подлежат обложению НДС. При этом, приобретая товары и услуги у своих подрядчиков и поставщиков, выставляющих счета с НДС, реставраторам приходится уплачивать этот налог. Тем самым компании несут дополнительную налоговую нагрузку. Принятое решение Верховного суда России предполагает, что налоговый вычет с компаний-реставраторов должен быть правомочным.

Неустойкой по долгострою

Максим Еланский / Дольщики проблемных объектов все чаще обращаются в суд с исками о взыскании с застройщиков неустоек и компенсаций морального вреда.

Судебные приставы несколько дней назад взыскали по исполнительному листу 315 тыс. рублей с компании «СПб Реновация» в пользу одной из жительниц Петербурга. Об этом на прошлой неделе сообщила пресс-служба городского УФССП. Ранее женщина обратилась в суд с требованием выплаты компенсации морального вреда из-за срыва застройщиком сроков завершения жилого объекта. Исковое заявление было удовлетворено, но ответчик не выполнил его требование, в связи с чем началось принудительное исполнительное производство.

Всего, по данным УФССП по Петербургу, в период с 2016 по 2017 год в ведомство поступили, для исполнения судебных решений по искам 37 петербуржцев, исполнительные листы о взыскании денежных средств с «СПб Реновация». За это время взыскателям было возвращено почти 10 млн рублей. Самая крупная сумма, перечисленная гражданам, составляла 1,3 млн рублей, самая маленькая – 20 тыс. рублей. В настоящее время на исполнении у судебных приставов находится еще 3 исполнительных листа о взыскании более 400 тыс. рублей задолженности.

Отметим, что петербургские дольщики активно судятся не только с «СПб Реновацией», но и другими известными строительными компаниями. До недавнего времени заваливали исками суд дольщики ГК «Город», ГК «СУ-155». Также встречаются единичные заявления к строительным компаниям, где просрочка завершения объекта не превышает три месяца.

По словам экспертов, в настоящее время наблюдается рост исков о неустойке. Некоторые из них подаются специализированными юридическими организациями, представляющими интересы дольщиков. Застройщики уже обвинили этих юристов в «потребительском терроризме». Кроме того, сейчас наблюдается тренд: увеличение заявленной суммы требования истцом и ее существенное уменьшение по итогам вынесенного судебного решения.

Юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Мария Оболенская напоминает, что сумма неустойки всегда рассчитывается в соответствии с положениями закона или условиями договора. Например, законом об участии в долевом строительстве за нарушение срока передачи квартиры дольщику-гражданину неустойка предусмотрена в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки. Условиями конкретного договора может быть предусмотрен только более высокий размер неустойки. Однако по заявлению застройщика суд может снизить размер взыскиваемой дольщиком неустойки, если подлежащая уплате сумма явно не соразмерна последствиям нарушения обязательства, что предусмотрено ст. 333 ГК РФ.

«Для определения размера компенсации морального вреда каких-либо четких правил не существует, и обычно заявленная к взысканию сумма представляет собой субъективную оценку дольщиком понесенных им нравственных страданий. Как правило, если снижается размер неустойки, снижается и размер компенсации морального вреда, если дольщик не представляет суду доказательств фактически понесенных негативных последствий», – рассказывает специалист.

Юрист практики разрешения споров юридической компании Rightmark Group Мария Крюкова также отмечает, что суд может уменьшить неустойку, если она явно не соразмерна причиненным убыткам. «Что касается взыскания морального вреда, то его размер определяется судом и не зависит от объема возмещения имущественного вреда. Снижение заявленных истцами сумм определяется судом оценочным образом и во многом зависит от обстоятельств дела. Закон и судебная практика стоят на защите граждан, пострадавших от нарушений застройщиков, при этом исход конкретных дел зависит от множества индивидуальных обстоятельств, в том числе от степени вины застройщика, размера причиненных убытков и прочих факторов», – подчеркивает эксперт.

Фото: Никита Крючков

В Арбитражном суде наблюдается наплыв исков от дольщиков

цифра

1/150

ставки рефинансирования ЦБ РФ – неустойка за каждый день просрочки срока сдачи жилого объекта

тендеры

УФАС по Петербургу приостановило конкурс на проектирование Южной широтной магистрали на основании жалобы Ассоциации по сертификации «Русский регистр» (Санкт-Петербург). Заявитель предъявил претензии к порядку определения индекса деловой репутации, шкале критериев и некоторым другим положениям конкурса. Отметим, что претендентами на участие в данном конкурсе считаются АО «Стройпроект», СПб ГУП «Ленгипроинжпроект» и АО «Петербургдорсервис». Начальная цена контракта, по данным сайта госзакупок, составляет 131,5 млн рублей. Южная широтная магистраль пройдет от ЗСД на западе города до КАД на востоке. В составе трассы планируется возвести новый неразводной мост через Неву в створе улиц Фаянсовой на левом берегу и Зольной – на правом.

АО «Концерн «Океанприбор» информирует о конкурсе на реставрацию своего лабораторного здания на Чкаловском проспекте, 46. Как следует из техзадания, реконструкция необходима для создания малого опытового гидроакустического бассейна. Запланировано сооружение самого бассейна размерами 20х6х6 м со звукопоглощающим покрытием, независимого фундамента со специальными конструктивными элементами, лабораторий, складов и других служебных помещений. В настоящее время в учреждении уже действуют три бассейна, один из которых является крупнейшим измерительным заглушенным бассейном в Европе и аналогов не имеет. Максимальная сумма контракта не должна превышать 403,6 млн рублей. Заявок на конкурс ждут до 4 декабря, торги назначены на 8 декабря 2017 года. Договор с победителем заключается до 30 сентября 2019 года.

ФГБУК «Государственный музей-заповедник «Петергоф» объявило конкурс на выбор подрядчика работ по содержанию территории и ухода за растениями парка «Александрия». В обязанности подрядчика входит уход за газонами, дорожками, площадками и лотками, малыми архитектурными формами, деревьями и кустарниками в исторической парковой зоне, а также береговой линией и содержание мелиоративной сети. Стоимость работ оценивается в 64,5 млн рублей. Заявок ждут до 7 декабря, аукцион назначен на 11 декабря 2017 года. Договор будет действовать в течение 2018 года.

ПАО «Ростелеком» объявило конкурс на реставрацию офисного здания по адресу Синопская набережная, 14. Подрядчику предстоит выполнить электротехнические, общестроительные и отделочные работы. Начальная цена контракта составляет 68,2 млн рублей. Прием заявок идет до 28 ноября, их рассмотрение и оценка назначены на 15 декабря 2017 года. Договор с победителем конкурса будет заключен 29 декабря 2017 года.

Приграничное столкновение

Анастасия Лаптёнок / В Ленинградской области кампания по уточнению границ достопримечательных мест наложилась на недавний конфликт Комитета по культуре Ленобалсти с АО «Кампес» – пользователем песчаных карьеров Кировского района.

В августе текущего года добыча песка в нескольких карьерах АО «Кампес» была приостановлена по предписанию областного Комитета по культуре: поисковики нашли на территории карьера останки советских воинов («Строительный Еженедельник» писал об этом ранее – https://asninfo.ru/articles/910-spory-o-kostyakh). Недропользователи подсчитали убытки и решили оспорить предписание о приостановке добычи песка в суде. Новый виток конфликт получил после активизации работы по уточнению границ достопримечательных мест «Невский пятачок – Невская Дубровка, 1941–1943» и «Прорыв блокады Ленинграда, 1941–1944».

Новые границы в Комитете по культуре рассчитывали утвердить еще до конца ноября текущего года, но ажиотаж вокруг темы заставил изменить планы и провести общественные слушания проекта. Для дискуссии пригласили поисковиков, блокадников, историков, музейщиков и недропользователей.

Историки, археологи и поисковики не против сделать заповедной всю территорию Кировского района, аргументируя это тем, что бои шли везде. Представители АО «Кампес» предлагают взглянуть на проблему шире: карьер давал работу трем сотням местных жителей, после предписания о приостановке добычи почти половину из них пришлось уволить.

Экономика или память?

Активность поисковиков подрывает экономическое благополучие местных жителей, считает генеральный директор АО «Кампес» Герман Макаров. Факты об обнаружении останков воинов на участке, где ведется отработка карьера, он называет единичными: «Перед тем как отрабатывать участки, мы обязательно снимаем слой за слоем и отслеживаем, чтобы там не было могил. Если такое случается – мы останавливаемся, – прокомментировал он. – Мы ежегодно в Путилово, Малуксе, Мге участвуем в благоустройстве братских захоронений. Говорить о том, что мы танцуем на костях – неправильно. Для нас память воинов тоже очень важна. Ажиотаж, созданный поисковиками, возможно, имеет цель поддержать установление этой охранной зоны. Но сама зона и установка границ не решит всех проблем».

Председателя Общественной палаты Ленинградской области Юрия Трусова выступление бизнесмена не убедило. «Ваша работа нарушает покой усопших. Если вашим сотрудникам объяснить, за что они получают деньги, они, возможно, сами откажутся от работы», – заявил он.

Границы закона

Ведущий архитектор ООО «Добрый город» (компании-проектировщика новых границ достопримечательных мест) Ольга Овчинникова отмечает, что четкого определения для достопримечательного места в законодательстве нет. «Только в апреле текущего года Минкульт РФ выпустил рекомендации по оценке требований к территории достопримечательного места. С одной стороны, ее нужно просто обозначить, с другой, на уровне проекта зон охраны, строго прописывать режимы для каждой точки этой территории», – говорит архитектор.

Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области

Территории, где предположительно могут находиться останки воинов, – возможно, шире границ достопримечательного места

Действующие границы «Невского пятачка» и «Прорыва» были разработаны в 2014 году, работы выполнял Московский центр экспертиз. По словам г-жи Овчинниковой, границы были приблизительными. «Добрый город» в ходе своей работы использовал актуальную подоснову, изучил множество документов, в том числе предоставленных музеем-заповедником «Прорыв блокады Ленинграда», и связал территорию и ее границы с данными Росреестра.

Весомых противоречий между действующими документами территориального планирования Кировского района и новыми границами архитекторы не обнаружили. Но отметили, что проект границ и положение о них будут дополнением к утвержденным материалам территориального планирования. При дальнейшем градостроительном развитии данной территории это положение придется учитывать.

Ольга Овчинникова также придерживается мнения, что мемориальной следует считать всю территорию Кировского района: «То, что вошло в границы, например, территории СНТ, тоже достопримечательное место. Внутри проекта мы не даем рекомендаций и пожеланий, это проект локальной системы. Но нужно решать проблему как можно скорее. Пока граница не утверждена, на территории может происходить все, что не запрещено законом, – вырубка леса, строительство и тому подобное». «Это вопрос совести, а не законов. Если у подрядчиков нет совести, они будут искать лазейки в законе, покупать обследования территории, чтобы продолжать копать», – прокомментировал Юрий Трусов.

Старший научный сотрудник музея «Прорыв блокады Ленинграда» Павел Апель считает, что территория поля битвы должна защищаться комплексно, а проблема всех памятников в том, что их границы не утверждены. «Мы создаем самое большое в стране достопримечательное место, основанное на военно-мемориальном ландшафте, регионального значения. Это большой праздник. Но он омрачен предшествующими событиями, когда лицензии на добычу песка и разработку недр раздавались и продавались всем», – говорит г-н Апель.

Решение проблемы представитель музея видит в компромиссе с бизнесом – через предоставление альтернативных территорий тем, кто официально арендовал карьеры.

В ходе заседания Общественной палаты подавляющее большинство участников дискуссии выступило за строгую охрану достопримечательного места, с четким регламентом разрешенных на нем действий. Все замечания будут собраны и учтены при финальной корректировке проектной документации по уточнению границ.

мнение

Александр Карлов, заместитель председателя областного Комитета по культуре, глава департамента по охране памятников:

– Это заседание важно для нас: мы получили вопросы от специалистов, которые этим «болеют». Все замечания соберем через Общественную палату, будем их отрабатывать вместе с «Добрым городом». Утвердить границы мы планируем до конца текущего года.

АСН инфо Агентство строительных новостей — новости

Проектная документация на первую школу в ЖК «Чистое небо», разработанная Setl City, получила положительное заключение государственной экспертизы. Setl City передаст документацию в дар городу до конца 2017 года, пишет портал **asninfo.ru**. Реализацией проекта займется Комитет по строительству Петербурга. Трехэтажная школа, рассчитанная на 1375 учеников, будет построена на Комендантском проспекте, юго-восточнее пересечения с рекой Каменкой. Во дворе оборудуют площадки для игр и отдыха, обустроят футбольное поле, площадки для игры в волейбол и баскетбол, беговые дорожки.

В 2017 году реализованный спрос на новостройки Петербургской агломерации достигнет 4,2 млн кв. м. Такие выводы делают аналитики КЦ «Петербургская недвижимость», сообщает портал **asninfo.ru**. Данный показатель превысит цифры последних двух лет. Основным драйвером продаж является востребованная у покупателей ипотека, доля таких сделок составляет сегодня 63%. Доля крупных проектов в объеме спроса – порядка 70-75%. Более трети сделок – это результаты продаж квартир в новостройках пригородной зоны Ленобласти, остальное – это строящееся жилье в Северной столице.

ГК «Пионер» выводит в продажу квартиры второй очереди LIFE-Лесная. Объект возводится на Новолитовской улице в Выборгском районе Петербурга, рядом со станцией метро «Лесная», пишет портал **asninfo.ru**. Во вторую очередь проекта вошли два корпуса в 12 и 13 этажей. В них запроектировано 692 квартиры, от однокомнатных до четырехкомнатных. Квартирография включает как традиционные квартиры, с изолированными комнатами и кухней, так и востребованные варианты европланировок. Также в продажу выведены машино-места в подземном паркинге и кладовые помещения, расположенные в каждом из корпусов.

Компания «Дальпитерстрой» завершила строительство дома на 920 квартир в поселке Парголово. В соответствии с государственным контрактом почти половину из них Комитет имущественных отношений Петербурга передаст многодетным семьям и людям с ограниченными возможностями, сообщает портал **asninfo.ru**. Новый дом состоит из 10 секций высотой от 9 до 25 этажей. На подземном этаже будет размещена автостоянка на 152 машино-места. Также предусмотрены места и для бесплатной стоянки автомобилей.

ГК «КВС» объявила об открытии продаж квартир с полной чистовой отделкой в жилом комплексе комфорт-класса «Крылья» в Московском районе Петербурга, пишет портал **asninfo.ru**. Двухсекционный жилой комплекс «Крылья» возводится на Пулковском шоссе в районе станции метро «Звездная». Здание высотой в 23 этажа со встроенными коммерческими помещениями запроектировано в стиле неоклассики. Динамику облику комплекса придает цветовое деление по горизонтали. Жилая площадь комплекса составляет 14 тыс. кв. м (316 квартир). Завершение строительства запланировано на IV квартал 2019 года.

Не остаться без лифта

Максим Еланский / Новые правила эксплуатации лифтов игроки рынка считают «сырыми». Из-за отсутствия дополнительных регламентов эти правила пока не позволяют быстро запустить в работу подъемное оборудование в жилых домах.

Вступившие в силу 30 августа 2017 года новые федеральные правила использования и содержания лифтового хозяйства многими организациями и другими структурами, кого они касаются, пока не выполняются. Такие выводы делают эксперты рынка. Следовать всем нововведениям невозможно из-за недоработанности нормативного документа.

Требуются пояснения

Новые правила эксплуатации подъемных механизмов были введены из-за необходимости соответствия регламенту Таможенного союза и крайне обветшалому состоянию лифтового хозяйства в стране. По данным Национального лифтового союза (НЛС), в России из 440 тыс. эксплуатируемых лифтов в жилых домах свой ресурс за 25 лет уже выработали 130 тыс. подъемников.

Между тем, на практике пока многое выходит по-другому. Из-за отсутствия дополнительных пояснений в правилах усложнилось согласование с Ростехнадзором запуска новых лифтов в эксплуатацию. В некоторых домах, прошедших капремонт, готовое к работе оборудование не могут включить уже более двух месяцев.

По оценке экспертов, в Санкт-Петербурге и в Москве таких простаивающих лифтов уже несколько сотен. Схожие проблемы наблюдаются и в других российских городах. На данную ситуацию с лифтами уже обратили внимание представители Общероссийского Народного фронта. Общественники попросили Ростехнадзор и представителей рынка как можно быстрее отрегулировать ситуацию.

Представители отрасли новые требования считают нужными, но делают вывод, что они «сырые» и нуждаются в дополнительных пояснительных регламентах. Только в этом случае они смогут выполняться эффективно.

В компании «МЛМ Нева трейд» отмечают, что отдельные нормы новых правил противоречат другим законодательным актам более высокого порядка. Кроме того, есть расхождения с 238-ФЗ по поводу аттестации специалистов, а также некоторые расхождения с Техническим регламентом. С одной стороны, эти расхождения вроде бы и небольшие, считают эксперты, но, с другой стороны, они могут приводить к разного рода конфликтным ситуациям. Когда эти правила вводили, необходима была более тщательная проработка вопроса и нужно было предусмотреть последствия введения этих правил.

Фото: Никита Кречков

Ремонтом лифтов должны теперь заниматься только специализированные аттестованные организации

Согласно новым правилам, информация о состоянии каждого лифта должна подаваться эксплуатантами в специальный реестр Ростехнадзора

Тем не менее, по мнению директора по развитию бизнеса экспертно-консалтинговой группы «МТК Эксперт» Максима Клименко, в большинстве своем новые правила выполнимы. Возникнуть могут только финансовые сложности у ТСЖ и небольших управляющих компаний, связанные с дополнительными расходами на персонал и обслуживание лифтов.

Вместе с тем, по словам эксперта, быстро решить проблему лифтового хозяйства вряд ли получится, а вот эффективно решить – вполне. «Для этого надо только расширить функции Ростехнадзора, Жилинспекции и других госведомств в вопросах надзора за лифтами. А также установить меры ответственности за нарушение требований к эксплуатации лифтового оборудования – ввести штрафы для юридических и должностных лиц, административное приостановление деятельности, дисквалификацию руководящих сотрудников и т. д.», – считает Максим Клименко.

Ускорить замену

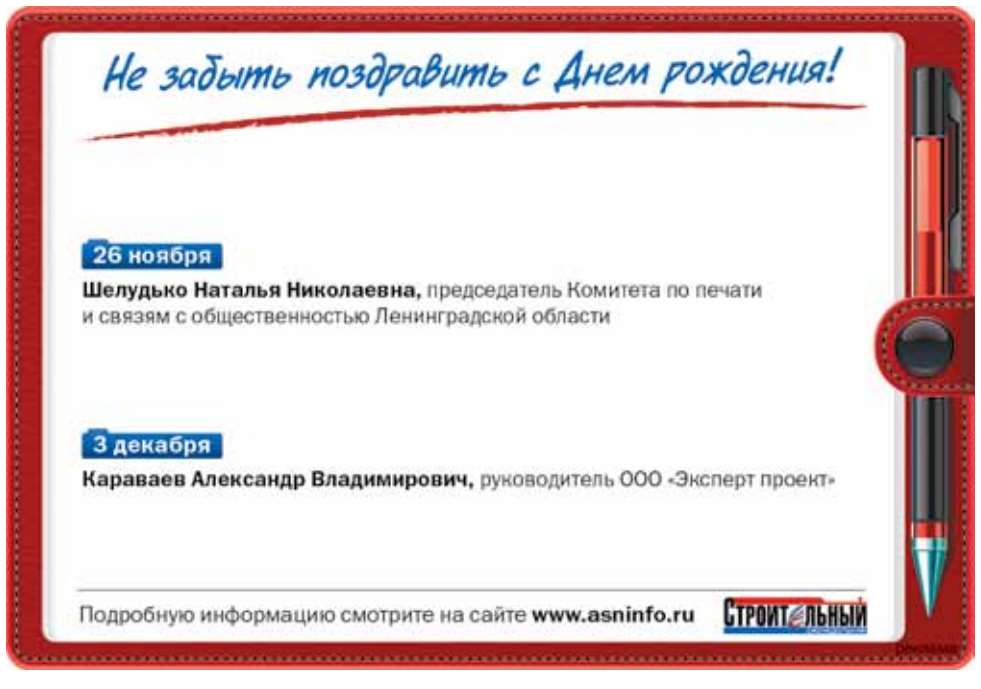
Генеральный директор компании «МЛМ Нева трейд» Игорь Янукович отмечает, что на сегодняшний день в лифтовом хозяйстве существует целый ряд проблем: «Прежде всего – изношенное оборудование в старом фонде. Город нуждается в кратном увеличении количества монтируемых лифтов по программе замены для того, чтобы выполнить требование Технического регламента. Фонд капитального ремонта ежегодно проводит конкурсные процедуры по замене лифтового оборудования, в среднем 1500 единиц. В этом году, при поддержке Минстроя РФ, запущена и реализуется на практике программа ускоренной замены лифтов. Суть проста: замена сейчас, а оплата работ происходит в рассрочку на 3 года и более. Тем не менее, этого явно недостаточно».

Также, по словам Игоря Януковича, к числу других трудностей, связанных с лифтовым хозяйством, традиционно относятся: низкий тариф на техническое обслуживание лифтов и диспетчеризацию, отсутствие расценок на экспертизу, высокая просроченная задолженность управляющих компаний за оказанные работы. «Из других отрицательных трендов мы отмечаем снижение поставок оборудования в новое строительство, а также ухудшение финансового состояния и дисциплины в строительной и смежных отраслях, в том числе – лифтовой. Мы видим большое количество банкротств строительных компаний, замораживание большого количества объектов, все большее внедрение бартера в качестве оплаты за поставляемое оборудование и выполняемые работы», – подчеркивает эксперт.

мнение

Игорь Янукович, генеральный директор компании «МЛМ Нева трейд»:

– Мы приветствуем возвращение надзорных органов в лице Ростехнадзора. Лифты должны находиться под контролем. Но пока с выполнением нового постановления об эксплуатации лифтов есть сложности, так как нет регламента, как его выполнять. Возникла ситуация, при которой в Петербурге уже порядка 500 лифтов в рамках программы капитального ремонта заменены, но не эксплуатируются, так как есть определенные проблемы. Надеемся, что после того, как регламент зарегистрирует Минюст, эта проблема разрешится.



Свидетели эпохи: 2015 год

Дарья Литвинова / Начало года было шоковым. Из-за резкого падения курса рубля строительному рынку предрекали крах, а застройщикам – разорение. Впрочем, фатальные прогнозы не оправдались, и конец года оказался лучше, чем его начало.

В декабре 2014 года Россию накрыл очередной валютный кризис. Резкое ослабление рубля по отношению к иностранным валютам было вызвано стремительным снижением мировых цен на нефть, а также введением санкций в отношении России в связи с событиями на Украине.

Валютный скачок

Падение началось еще летом 2014 года, а к середине декабря того же года темпы обесценения рубля достигли максимума. Резкий обвал произошел 15 декабря 2014 года – рубль «упал» более чем на 8%. Это падение стало рекордным с января 1999 года. Отделения банков в ряде регионов значительно завышали курс продажи валюты при относительно низком курсе покупки валюты у населения: доллар продавали более чем за 80 рублей, а евро достигал 150 рублей. В феврале 2015 года рубль пережил очередной виток снижения, после чего начал укрепляться и к весне 2015 года достиг относительной стабилизации.

Правительство страны в течение 2014–2015 годов принимало меры по урегулированию экономической обстановки. Центробанк России в 2014 году шесть раз поднимал ключевую ставку: если в начале года она составляла 5,5%, то после последнего повышения 16 декабря 2014 года – 17%. В связи с тем, что в 2015 году наступила некоторая экономическая стабилизация, Центробанк в течение года пять раз снижал ключевую ставку, которая после последнего снижения 31 июля 2015 года составила 11%.

Валютные скачки больно ударили по ипотеке. К началу 2015 года текущие ставки по ипотеке находились на уровне от 15-16% годовых в государственных и 17-21% в коммерческих банках, что явно не способствовало потребительской активности. В начале 2015 года объемы выдачи ипотечных кредитов, по некоторым оценкам, сократились практически на 50%.

Государство приняло решение о выделении 20 млрд рублей на субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам. Это помогло снизить ставку до 13% годовых и поддержать рынок в условиях кризиса.

Исход мигрантов

Изменения миграционного законодательства, вступившие в силу с 1 января 2015 года, а также колебания валютного курса привели к резкому оттоку трудовых мигрантов из России. Вступил в силу 357-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который заменил действующий ранее механизм миграционных квот на патентную систему. Эксперты опасались, что стройки в Петербурге остановятся из-за нехватки рабочих рук. Однако опасения оказались напрасными: изначально предложение рабочей силы превышало спрос на нее, а кризисные явления на рынке не способствовали росту строительной сферы в целом.

Новые комитеты

В Петербурге создан Комитет имущественных отношений. Ведомство заработает на базе Комитета по управлению государственным имуществом и присоединенного к нему Комитета по земельным ресурсам. При слиянии двух комитетов 16 районных управлений КУГИ расформировали. Для работы с арендаторами городской недвижимости и земельных участков было создано Управление по работе с заявителями, одно на весь город. Эта реформа сопровождалась критикой со стороны как депутатов Заксобрания, так и арендаторов госимущества.

Фото: Никита Крючков

Валютные скачки больно ударили по ипотеке. Текущие ставки находились на уровне от 15-16% годовых в государственных и 17-21% в коммерческих банках

Предполагалось, что КИО как новая структура сможет более эффективно управлять городским имуществом, оптимизируя ряд рабочих функций. Руководить Комитетом имущественных отношений была назначена Юлия Лудинова, советник губернатора Петербурга Георгия Полтавченко по экономическим вопросам. Забегая вперед, скажем, что в июне 2016 года Юлия Лудинова была отправлена в отставку после неоднократной критики работы КИО со стороны того же губернатора.

Первый снег Албина

В конце 2014 года вице-губернатором Петербурга, курирующим сферу ЖКХ, был назначен бывший руководитель министерства регионального развития РФ Игорь Слюняев (ранее – губернатор Костромской области), который накануне своего трудоустройства в Смольный сменил фамилию на Албин. В январе 2015 года в ответ на критику петербуржцев о плохой уборке дворовых территорий новый вице-губернатор предложил жителям не критиковать, а очистить свои дворы от снега самостоятельно. В ответ на это предложение на одном из общедоступных сайтов был инициирован сбор подписей за отставку Албина. Затем горожане выбрали улицу, которую от снега должен был очистить вице-губернатор собственноручно. Игорь Албин действительно принял участие в очистке от снега одного из дворов.

В мае 2015 года в отставку «неожиданно» ушел курировавший строительный блок вице-губернатор Марат Оганесян («Строительный Еженедельник» подробно писал об этом в очерке о 2013 годе: https://asninfo.ru/media/documents/15/pdf/2013.pdf). Отныне строительный блок будет контролировать Игорь Албин.

Весной 2015 года власти Петербурга определились и с кандидатурой главного архитектора. Комитет по градостроительству и архитектуре оставался «обезглавленным» с ноября 2014 года, когда по собственному желанию пост покинул проработавший в Смольном полтора года Олег Рыбин. В марте председателем КГА стал глава архитектурного бюро «Григорьев и партнеры» Владимир Григорьев, приложивший руку к созданию ТРК «Галерея», Ледового дворца и др.

Парковка за деньги

В Петербурге заработали платные парковки. Их коммерческая эксплуатация началась 3 сентября 2015 года на 27 улицах между Невским, Лиговским проспектами, Кирочной улицей и набережной реки Фонтанки. На создание платных парковок власти города потратили 220 млн рублей, на обслуживание ушло еще 100 млн. Зону платных парковок предполагалось расширить до 65 тыс. машиномест, включив в зону покрытия Петроградский и Адмиралтейский районы, а также Васильевский остров. Практически сразу после старта проекта у города появились проблемы с собираемостью штрафов. В результате к началу 2017 года чиновники Смольного констатировали: расходы на содержание платных парковок превышают доходы. Убытки сгенерировало несовершенство правового механизма взыскания платы и штрафов с водителей, уклоняющихся от оплаты. Тем не менее, как отмечают чиновники, «деятельность пилотной зоны принесла ожидаемый результат в виде сокращения загруженности парковочных мест и снижения интенсивности движения легкового транспорта в историческом центре города».

Пошатнувшийся «Город»

В 2015 году в Арбитражный суд были направлены первые иски от частных лиц о банкротстве структур ГК «Город». На тот момент ГК «Город» – достаточно известный строительный холдинг Петербурга. Компания строила три жилых комплекса в Петербурге: «Ленинский парк» (на 2,6 тыс. квартир), «Прибалтийский» (более 1 тыс. квартир) и «Морская звезда» (более 1 тыс. квартир). «Ленинский парк» и «Прибалтийский» должны были быть сданы в 2013 году. Компания продала в них около 90% от общего числа квартир. Однако с 2014 года все стройки встали.

В 2015 году судом было принято решение об аресте бывших владельцев ГК «Город» Максима и Руслана Ванчуговых. По версии следствия, они совместно с иными лицами похитили и вывели из проекта средства дольщиков. В итоге 13 жилых домов «Города» отнесли к списку проблемных.

В Смольном начали искать инвестора и средства для завершения работ. Для этого в ход пошли активы «Города». С лета 2016 года достройкой проблемных домов занимается ХК «Эра», где 70% долей принадлежит Артёму Маневичу. Компания ХК «Эра» смогла привлечь почти 3 млрд рублей на стройку (в основном, кредитные) и довела до конца строительство двух корпусов ЖК «Ленинский парк» (6А и 7А). Квартиры были переданы дольщикам. Летом 2017 года Артём Маневич вынужден был выйти из ХК «Эра», поскольку другую его компанию («Вэст-Капитал») начало из-за долгов банкротить ПАО «Сбербанк». Сейчас ХК «Эра» контролирует деловой партнер г-на Маневича Игорь Бучеров.

Дольщики недостроенных домов «Города» постоянно пытаются привлечь внимание властей к своей проблеме. Сначала они собирались на митинги с плакатами и картонными коробками, потом коллективно молились в одном из храмов за успешную достройку своих домов и ходили на прием к полпреду Президента РФ.

В 2015 году о собственной финансовой несостоятельности заявил и старейший застройщик Петербурга – «Петротрест». Компания была создана в 1990 году и за время своей работы возвела свыше 120 различных жилых и коммерческих объектов. У «Петротреста» незавершенными остались три жилых комплекса: ЖК «Трио» в Пушкине (на 160 квартир), ЖК «Капитал Классик» в Колпино (на 127 квартир) и ЖК «Высоцкое» в Русско-Высоцком сельском поселении Ленобласти (на 303 квартиры).

кстати

В 2015 году газета «Строительный Еженедельник» отмечена как лучшее средство массовой информации, освещающее рынок недвижимости, по версии национального конкурса в сфере недвижимости, строительства и ипотеки CREDO.

Новейшая история строительного комплекса Санкт-Петербурга в очерках «Строительного Еженедельника» – на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru).
АСН-инфо Агентство строительных новостей

НОРМАННДИЯ
СВОЙ ДОМ В ГОРОДЕ

СВОЙ ДОМ В ГОРОДЕ =
КВАРТИРА + ДАЧА
ЗА 9,9 МЛН РУБ.*

Цена ноября!

* УКАЗАНА ЦЕНА ЗА ТАУНХАУС ПЛОЩАДЬЮ 149,09 КВ. М И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРИ УСЛОВИИ 100% ОПЛАТЫ В ТЕЧЕНИЕ 5 БАНКОВСКИХ ДНЕЙ. ПРОДАВЕЦ ООО «НОРМАНН-СЕВЕР». АДРЕС КОМПЛЕКСА: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРИМОРСКИЙ Р-Н, ОЗЕРКОВСКИЙ ПР., УЧ. 41, 42, 43, 45, 46, 48 (СЕВЕРО-ЗАПАДНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С АФАНАСЬЕВСКОЙ УЛИЦЕЙ). ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО.

☎ 425-39-63

MASTER® BUILDERS SOLUTIONS

BASF открыл завод по производству строительной химии в Санкт-Петербурге.

ЗАВОД ПРОИЗВОДИТ:
• добавки в бетон
• бесщелочные ускорители схватывания бетона
• материалы для смазки тоннелепроходческих щитов

ООО «БАСФ Строительные системы»
+7 495 225 6436
+7 812 332 0412
stroysist@basf.com
master-builders-solutions.basf.ru

BASF
We create chemistry