



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

## Итоги

Рынок недвижимости  
и строительства  
Петербурга и Ленобласти  
в 2017 году.

Цифры и факты,  
стр. 8-9



## Опрос

Что ждет новостройки  
в ближайшие полгода –  
затоваривание или  
падение цен?

Весенние тренды,  
стр. 10-11



Фото: Никита Крючков



## Внутренняя проверка

В 2017 году чиновники Смольного исполнили бюджет хуже,  
чем годом ранее. В числе аутсайдеров – Комитет по строительству.  
Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко поручил провести в Комитете  
кадровый аудит. (Подробнее на стр. 2) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ  
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ  
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,  
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

**NEW ГИБКА** [www.szmetal.ru](http://www.szmetal.ru)

**СКИДКА 7%  
НА ВСЕ  
КВАРТИРЫ  
II ОЧЕРЕДИ**

при оплате 100% или  
ипотеке\*\* при заключении  
ДДУ до 28.02.2018

**ОГНИ ЗАЛИВА**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ПР. ГЕРОЕВ/ ЛЕНИНСКИЙ ПР.  
СТАРТ ПРОДАЖ КОРПУСА 15 II ОЧЕРЕДИ!

**БФА** DEVELOPMENT +7 812 210 1698  
[ognizaliva.ru](http://ognizaliva.ru)

**НЭСП** ООО "Независимая экспертиза  
строительных проектов"

**Компетентность  
и неформальный  
подход к каждому  
объекту  
экспертизы**

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

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

Санкт-Петербургский городской филиал  
Государственного автономного учреждения  
"Московская государственная экспертиза"  
Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА**

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM-моделей

**Звоните прямо сейчас!**

195112, Санкт-Петербург,  
Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918  
сайт: [www.expmos.ru](http://www.expmos.ru)

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Квартиры на любой вкус!  
- в готовом доме  
- в строящемся доме

670-01-01  
[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

ОТДЕЛСТРОЙ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

## 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

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Никита Крючков, Максим Еланский, Ксения Зайцева, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалова

E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков

E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоскина, 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 «Объект» и «Паспорт объекта», 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 № 6

Подписано в печать по графику 02.02.2018 в 17.00

Подписано в печать фактически 02.02.2018 в 17.00



## СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



## ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



## СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



## КАИССА

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



## JOY

Региональное издание года (лауреат 2017 г.)



## CREDO

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



## КАИССА

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



## СТРОЙМАСТЕР

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



## Цитата номера

Фото: Никита Крючков

Александр Дрозденко,  
губернатор Ленобласти:

«За 10 лет мы построим в Кудрово больше сотни социальных объектов. Даже в советское время такими темпами не строили».

Подробности на стр. 6



## Цифра номера

# 2,5 млрд рублей –

инвестиции в новый проект ГК «КВС» в микрорайоне «Балтийская жемчужина».

Подробности на стр. 3

## Внутренняя проверка

**Максим Еланский** / В 2017 году чиновники Смольного исполнили бюджет хуже, чем годом ранее. В числе аутсайдеров – Комитет по строительству, который реализовал Адресную инвестиционную программу чуть более чем наполовину. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко поручил провести в Комитете кадровый аудит. ➔

На правительственном совещании в Смольном подвели предварительные итоги исполнения бюджета в 2017 году. По данным Комитета финансов, его доходная часть была перевыполнена на 101,2%, что в денежном выражении составляет 512 млрд рублей. Расходная часть была реализована на 96,6%, или на 555 млрд рублей. В 2016 году показатель исполнения бюджета по расходам был выше и составлял 97,3%.

Тенденция к снижению исполнения бюджета не понравилась Георгию Полтавченко. «Я считаю, что плохо сработали в прошлом году. Хуже, чем в 2016-м, который был сложнее. Тогда работали достаточно мобилизованно, а в 2017-м расслабились. Времени на это нет, надо работать», – подчеркнул он.

Особо расстроило градоначальника низкое исполнение отдельными комитетами города Адресной инвестиционной программы. Как сообщил глава Комитета финансов Алексей Коробельников, наименьший процент исполнения АИП в 2017 году был у Комитета по строительству. Он составил 51,1%, в денежном выражении это 10,9 млрд рублей. Также в процентном для себя соотношении плохо сработали Комитет по природопользованию, Комитет по промышленной политике

и инновациям, Комитет по экономической политике и стратегическому планированию и Комитет по контролю за имуществом. Правда, в этих ведомствах неизрасходованных средств гораздо меньше, чем у строителей. В целом же, общий объем расходов по объектам АИП по всем городским комитетам составил 73,8 млрд рублей, или 84,7% от плана.

«Несмотря на неполное исполнение АИП, в целом макроэкономическая ситуация у нас стабильна. Она не вызывает какого-то беспокойства. В прошлом году нас немного подвела стройка. Если убрать ее, то показатели были бы значительно лучше», – подытожил свой отчет по исполнению бюджета Алексей Коробельников.

Исполняющий обязанности председателя Комитета по строительству Евгений Барановский пояснил, что серьезное отставание исполнения АИП – следствие системных недостатков в работе подрядных организаций. И в первую очередь, они связаны с низким оборотом собственных средств подрядных организаций и, соответственно, невыполнением взятых ими на себя обязательств. Также подвели строителей слабая производственная база и кадры. «Подобные системные провалы в прошлом году послужили причиной рас-

торжения 22 госконтрактов с недобросовестными подрядчиками, срывающими сроки строительства, и 5 контрактов на проектирование. Также в 2017 году были признаны недействительными 23 закупочных процедуры, из них 5 – повторно в связи с отсутствием участников», – сообщил Евгений Барановский.

Губернатора города не убедили доводы Комитета по строительству. Он отметил, что проблемы с подрядчиками-строителями ранее были у КРТИ, Комитета по энергетике, но они с ними справились. Георгий Полтавченко поручил своим подчиненным из Контрольного управления провести в ближайшие две недели кадровый аудит в Комитете по строительству. Он касается как непосредственно руководства строительного ведомства, так и начальников действующих в нем отделов.

### КСТАТИ

На начало 2018 года госдолг Петербурга составил 34,8 млрд рублей. В прошлом году он вырос более чем в два раза, а именно на 21 млрд рублей. Увеличение долга обусловлено размещением гособлигаций Петербурга для покрытия дефицита бюджета.

## Квартиры для города

**Михаил Светлов** / Первый в этом году аукцион по выкупу у застройщиков жилья для госнужд пройдет в апреле. Общий бюджет закупки составит 6,2 млрд рублей. А цена выкупа увеличена по сравнению с прошлым годом на 5% до 69,5 тыс. рублей за «квадрат».

Закупка квартир для госнужд традиционно пройдет в Петербурге под контролем Комитета имущественных отношений. В этом году город планирует купить более 14 тыс. кв. м жилья для детей-сирот и почти 75 тыс. кв. м – для очередников и льготников. Порядок выкупа также традиционный – 50% от суммы закупки город перечислит строителю в течение двух недель после регистрации контракта, еще 30% после того, как застройщик предоставит документы, что дом готов на 70%, а последние 20% – после получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию.

Но большинство участников рынка к массовым закупкам жилья, скорее всего, останется равнодушно. Все дело в цене. «Сейчас средняя цена на жилье в городской черте составляет 95-110 тыс. рублей за «квадрат». В «околокадьде» она меньше 75-90 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит директор АН «Метры» Андрей Вересов. «Такие торги традиционно интересны узкому кругу девелоперов, которые продают городу недорогое жилье в проектах комплексного освоения районов около КАД. Это предложение точно не интересно нам – даже несмотря на повышенную цену», – говорит исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников. «Цена выкупа слишком низкая. Во многих текущих проектах себестоимость приближается к этому уровню. Так что продавать квартиры в ноль или себе в убыток никто не захочет», – говорит гендиректор «Петрополя» Марк Лернер. «Власти продолжают утверждать, что себестоимость строительства

составляет 30 тыс. кв. м, а все остальное – маржа застройщика. Но, по моим данным, строительная себестоимость находится в пределах 65-87 тыс. рублей за «квадрат». Прибавьте к этому еще нагрузку на каждый метр, которую дает покупка земли (исходя из последних публичных сделок, она составляет 16-22 тыс. рублей). И станет ясно, что средние затраты строителя на 1 кв. м нового жилья находятся в диапазоне 80-110 тыс. рублей на 1 кв. м», – говорит гендиректор ГК «Легенда» Василий Селиванов. «Заинтересоваться этим курсом могут только компании, у которых есть нераспроданные площади в больших или удаленных от центра города проектах.

### КСТАТИ

В прошлом году город провел лишь одну закупку квартир для госнужд, на сумму 2,1 млрд рублей. А всего с 2008 года город купил для госнужд почти 10 тыс. квартир на сумму более 22 млрд рублей. Согласно плану города, до 2020 года очередь из нуждающихся в улучшении жилищных условий петербуржцев планируют сократить на 60%.

Но их на рынке немного», – добавляет Сергей Терентьев из ГК «ЦДС». Среди компаний, которые традиционно участвуют в конкурсе – компания «Дальпитерстрой» Аркадия Скорова. «У нас есть квартиры по этой цене в Шушарах. Рад, что цена поднялась. Конечно, на рыночном фоне она невелика. Но поскольку закупка оптовая, мы на нее соглашаемся», – говорит Аркадий Скоров. Также, скорее всего, поучаствует в закупке СК «Стоун», которая строит дома в Ленсоветовском. А планы «Группы ЛСР», которая традиционно участвует в таких закупках с 2014 года, выяснить не удалось. В компании ситуацию не комментируют.

# Вторая «жемчужина» от «КВС»

**Михаил Светлов** / Группа «КВС» построит малоэтажный жилой комплекс на территории квартала «Балтийская жемчужина». Инвестиции в проект превысят 2,5 млрд рублей. ➔

ЗАО «Балтийская жемчужина» (девелопер одноименного проекта) предоставила ГК «КВС» в субаренду на время строительства жилья участок площадью 4,8 га между ул. Адмирала Трибуца, набережной Матисова канала и ул. Катерников. С южной стороны новый проект прилегает к жилой застройке квартала комфорт-класса «Жемчужный фрегат», который реализует само ЗАО «Балтийская жемчужина».

В рамках нового проекта ГК «КВС» построит четыре малоэтажных жилых дома общей площадью 36 тыс. кв. м с закрытой придомовой территорией. На первых этажах жилых домов будут расположены встроенные коммерческие помещения. Старт проекта намечен на май текущего года, а ввод объекта в эксплуатацию – на IV квартал 2020 года.

«У нас есть положительный опыт сотрудничества с компанией «КВС» в рамках уже реализованного проекта «Линкор» (65 тыс. кв. м) на территории «Балтийской жемчужины». Мы довольны соблюдением сроков строительства и качеством объектов. Поэтому рады продолжить партнерство», – отметила директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» Ася Левнева. Она напомнила, что данная сделка стала вторым подобным проектом в микрорайоне. Действительно, в 2016 году девелоперская компания Legenda Василия Селиванова арендовала у ЗАО «Балтийская жемчужина» участок площадью 4,1 га, расположенный вдоль проспекта Героев.



Сделка между «КВС» и «Балтийской жемчужиной» была закрыта в середине января

Тогда застройщик анонсировал возведение жилого комплекса площадью 148 тыс. кв. м, в реализацию которого готов инвестировать около 8 млрд рублей.

По оценке Романа Мирошников из компании «Ойкумена», участок для «КВС» стоил 0,8-1 млрд рублей. А общие инвестиции в проект он оценил в 2,5-3,5 млрд рублей. «Главный плюс для покупателя участка – развитый район с торговой, бытовой и социальной инфраструктурой. А минус – недостаточно хорошая транспортная доступность. Чем больше домов строится в «Балтийской жемчужине», тем больше проблем с въездом-выездом возникает», – говорит Роман Мирошников.

## КСТАТИ

Общая площадь территории «Балтийской жемчужины» – 205 га. Ее развитием более 10 лет занимается ЗАО «Балтийская жемчужина» («дочка» Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании). Здесь планируется возвести более 2 млн кв. м недвижимости, в том числе 1,5 млн кв. м жилья. Уже построены 358 тыс. кв. м жилья и масштабная инфраструктура. Основное строительство в квартале ведет ЗАО «Балтийская жемчужина». А среди петербургских застройщиков на территории есть проекты у Setl City, компании Legenda и ГК «КВС».

## НОВОСТИ

➔ **Большинство (68%) посетителей Ярмарки недвижимости выбирают строящуюся квартиру в многоэтажном доме.** Еще 13% предпочитают малоэтажное. А для 20% этот вопрос не является принципиальным: 17% отвечают «Всё равно», а 3% затрудняются с ответом.

Согласно данным компании «Решение», которая проводила социологический опрос на осенней Ярмарке недвижимости, прошедшей с 27 по 29 октября 2017 года, наиболее популярными остаются одно- и двухкомнатные квартиры (36% и 35% соответственно), далее следуют квартиры-студии (14%), трехкомнатные (12%). Замыкают список квартиры с четырьмя и более комнатами (всего 4%, хотя весной прошлого года ими интересовались 17%).

Больше половины (57%) потенциальных покупателей жилья на первичном рынке хотели бы жить в квартире с отдельной кухней, 27% предпочитают кухню-гостиную, для 14% приемлемы и тот, и другой варианты. И только 2% опрошенных затруднились ответить. Лишь 14% посетителей Ярмарки готовы купить квартиру совсем без отделки, еще 26% – с подготовкой «под чистовую», 44% хотят отделку «под ключ».

➔ **В январе 2018 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 602,1 тыс. кв. м жилья (22 дома на 13 500 квартир),** сообщил городской Комитет по строительству. Наибольшая площадь жилья введена в Приморском районе Петербурга – 184,15 тыс. кв. м.

## ПРАВИЛО NAVIS № 1

# ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила ведения бизнеса



**NDG** | NAVIS DEVELOPMENT GROUP

ТОП 10 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

**702-38-38**

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

\* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.



## «Огни» манят

**Татьяна Крамарева** / Дома – как большие кучевые облака; их светлые фасады с отражающими поверхностями задают приподнятое, радостное настроение. Так отзываются о жилом квартале «Огни Залива» уже заселившиеся дольщики. Во второй очереди проекта по сравнению с первой предусмотрен ряд новшеств, которые окончательно закрепляют за этим комплексом статус жилья класса «комфорт».

Однако сначала стоит назвать характеристики, которые, как уверяют представители девелопера (ГК «БФА-Девелопмент»), станут отличительными чертами всех четырех строительных очередей.

### Здоровые традиции

Расположенный на юго-западе Санкт-Петербурга, неподалеку от царских пригородов, жилой комплекс «Огни Залива» задуман как квартал с единой стилистикой жилых домов, единым подходом к формированию среды и многообразием объектов инфраструктуры.

Основную целевую аудиторию девелопер определяет как молодые семьи с детьми, а также семьи, несколько поколений которых хотят поселиться в непосредственном соседстве друг от друга. Важная черта сообщества жильцов, уже сформировавшегося в ЖК «Огни Залива», – нацеленность на здоровый образ жизни. Этому способствует природное окружение рассматриваемой локации – полукольцо водных гладей Дудергофского канала и Финского залива и один из самых больших парков Санкт-Петербурга – Южно-Приморский. Подход девелопера к благоустройству квартала однозначно учитывает это тренд. Здесь оборудованы детские площадки для увлекательной игры малышей, проложены дорожки для пеших прогулок, катания на лыжах, скейтах, велосипедах, санках и т. д. И все это используется уже сегодня!

Некоторая удаленность локации от центральных городских территорий своеобразно влияет на качество эксплуатации нового жилого комплекса. В этом спальном районе ограниченный рынок труда, поэтому обслуживают ЖК «Огни Залива» специалисты, прошедшие жесткий отбор и дорожащие своими рабочими местами. «Острых конфликтных ситуаций не бывает, все возникающие вопросы решаются в рамках парламентских отношений», – констатируют в ГК «БФА-Девелопмент».

Потенциальный состав покупательской аудитории стал определяющим фактором при формировании квартирографии. Во второй очереди ЖК «Огни Залива» наибольшее число квартир – большие однокомнатные (41%), площадью от 34,9 до 47,8 кв. м. Такое жилье подходит под требования и молодых семейных пар, и только начинающих самостоятельную жизнь подростков детей, и пенсионе-



### кстати

#### Стоимость квартир во второй очереди ЖК «Огни Залива» в феврале 2018 года (с учетом скидки 7%)

Вид квартиры	Минимальная стоимость, млн рублей
Студия	1,976
Однокомнатная	2,979
Двухкомнатная	3,874
Трехкомнатная	5,038

Источник: ГК «БФА-Девелопмент»

ров, перебирающихся поближе к детям и внукам. Примерно равное число двухкомнатных и трехкомнатных квартир (24% и 21% площадью 51,4 – 68,2 кв. м и 65,4 – 92,3 кв. м соответственно) отражает запросы покупателей, стремящихся улучшить свои жилищные условия. Как отмечают в «БФА-Девелопмент», сегодня нередки случаи, когда дольщики, уже заселившиеся в первую очередь ЖК «Огни Залива», принимают решение о приобретении более просторной квартиры во второй очереди. Или о покупке... студии в дополнение к основному жилью. Вот почему некоторое количество студий также представлено в квартирографии этого проекта. Однако студии в ЖК «Огни Залива» отличаются от стандарт-

ного рыночного предложения. По сути, это очень компактные однокомнатные квартиры. Так, в первой очереди комплекса практически все студии – с двумя окнами, а их площадь доходит до 32 кв. м.

Летом 2017 года проект прошел реконцепт торговой марки – для того, чтобы подчеркнуть позиционирование объекта как комфорт-класс. С вводом в эксплуатацию и строительством новых красивых проектов на берегах Юго-Западной Приморской части первоначальное позиционирование «Огни Залива» как эконом-класса только лишь из-за удаленности от центра потеряло свою актуальность. Красносельский район становится по-настоящему модным. Сейчас по степени благоустроенности, социальной инфраструктуре, средовому окружению и качеству проекта ЖК «Огни Залива», несомненно, принадлежит сегменту «комфорт».

**Качество строительства:** первые введенные в эксплуатацию корпуса уже с успехом выдержали испытание низкими температурами и сильными ветрами. **Многообразие планировок,** которые предусматривают входные зоны, просторные кухни (во второй очереди – площадью до 14 кв. м). Теплые сухие **встроенные подземные паркинги,** куда из парадных ведут лифты. **Полная качественная отделка от застройщика.** Фасады, в оформлении которых использованы красное стекло с градиентом, **отмечены профессиональной премией архитектурного сообщества Facade Innovations**

Awards 2017. И, конечно, инфраструктура. В пределах жилого квартала уже работают два встроенных детских сада. Предусмотрено строительство еще одного детского сада, двух школ, поликлиники. Есть участок под крупный торговый центр.

### Очередность перемен

ЖК «Огни Залива», безусловно, будет только наращивать свою притягательность по мере реализации проекта, поскольку в рамках третьей и четвертой очередей жилые корпуса будут строиться с выходом на Финский залив и Дудергофский канал. Однако уже сегодня, при реализации второй очереди, предложение от «БФА-Девелопмент» стало еще более привлекательным для покупателей за счет новых опций. Например, в новых корпусах не будет мусоропровода: как показала практика первой очереди, жильцы, вероятнее всего, откажутся от его эксплуатации. Взамен проектом предусмотрены просторные мусороприемные помещения у каждого подъезда.

Пересмотру во второй очереди ЖК «Огни Залива» подверглись и... лифты. Если в уже введенных корпусах установлены лифты производства Mitsubishi, то во вновь строящихся появятся системы бренда Otis. Выбор определили два фактора: параметры модели (например, высокая энергоэффективность, наличие регенеративного привода, плавность хода), а также локализация производства Otis в Санкт-Петербурге. Как рассчитывает девелопер, это положительно повлияет на решение вопросов, неизбежно возникающих в ходе эксплуатации лифтового оборудования.

Наконец, в условиях рынка предложения покупателям квартир во второй очереди ЖК «Огни Залива» предлагаются сегодня даже более выгодные условия, чем на старте первой очереди. До конца февраля при полной оплате (за счет собственных средств либо ипотечного кредита) предоставляется скидка 7% на все виды квартир – от студий до трехкомнатных.

### мнение

**Дмитрий Белов, генеральный директор ООО «Юнистем» (подрядчик первой очереди ЖК «Огни Залива»):**

– Оригинальные фасады ЖК «Огни Залива» на основе модульных систем Unistem MS 90 признаны лучшими в номинации «Фасадная инновация» на Всероссийском форуме фасадных инноваций в рамках конкурса Facade Innovations Awards 2017.

Подвижные наружные солнцезащитные решетки с горизонтальными ламелями не только регулируют температурные показатели в помещении балкона в летний период, но и делают фасад здания динамическим за счет возможности перемещения. Одна из особенностей комплекса – панорамное остекление от пола до потолка на каждом балконе. За счет адаптивности системы мы смогли не только обеспечить высоту витражей, но и вынести усилитель наружу, что позволило визуально облегчить внутренний вид балкона и выполнить его в современном европейском стиле. Безопасность обеспечивается за счет надежной конструкции интегрированных перильных ограждений, установленных снаружи. Скрытые створки видимой шириной всего 12 мм не выделяются на фасаде и поддерживают единую архитектурную линию здания. Благодаря модульной технологии остекления все работы по возведению фасада были завершены в течение трех месяцев. Модули проходили полностью заводскую сборку, что исключало брак. Применение двойного контура уплотнителей EPDM обеспечило класс А по воздухо- и водопроницаемости и сопротивлению ветровой нагрузке. Последний фактор достаточно важен, так как объект находится на берегу Финского залива.

# Дмитрий Сухотин:

## «Качество управления домом – тоже наша репутация»

Важно, что управляющая компания, ответственная за эксплуатацию ЖК «Огни Залива», остается в связке с застройщиком, говорит Дмитрий Сухотин, генеральный директор ООО «Дудергофский проект» (ГК «БФА-Девелопмент»).

– Насколько качественно эксплуатируются дома первой очереди квартала «БФА-Девелопмент» в Красносельском районе?

– У нас вообще все дома обслуживает управляющая компания из нашей же группы. Практика показывает, что нареканий существенных к управляющей компании нет. Общие собрания жильцов проходят достаточно спокойно, в конструктивном ключе. Тарифы общегородские, мы их не завышаем. Наш основной бизнес – девелопмент, а не управление. Но коммунальное хозяйство – это также очень важно, потому что последующее качество управления домом влияет на репутацию девелопера. Коль скоро управляющая компания остается в связке



Фото: Никита Кречков

со строителями, есть возможность качественно и оперативно решать вопросы, возникающие в процессе эксплуатации.

– А какую долю квартир будущие собственники принимают с первого раза?

– Рекордной для ГК «БФА-Девелопмент» в свое время стала

приемка дольщиками с первого раза более 95% квартир с полной отделкой. Для достижения таких результатов в компании разработаны определенные механизмы. Есть бригада, например, которая оперативно устраняет мелкие недостатки: разболтавшуюся ручку или криво поставленную розетку. Эти недочеты устраняются прямо

при клиенте. А все остальное урегулируется в считанные дни.

– Если бы Вы сами сегодня купали жилье, чем бы привлек Вас ЖК «Огни Залива»?

– Как минимум, тем, что это квартальная застройка. И это красивый комплекс, выгодно отличающийся от уже имеющейся застройки привлекательными фасадными решениями, цветовой гаммой, гарантированно насыщенной инфраструктурой, место под строительство которой предусмотрено проектом планировки территории. Плюс ты сразу понимаешь окружение.

Наш средний покупатель – достаточно молодой человек, до 45 лет, с одним или двумя детьми. Это семейные люди, которые уже либо продали небольшую квартиру, либо в состоянии взять ипотечный кредит. Это крепкий средний класс. И эти люди, очевидно, разделяют определенные общие ценности, коль скоро они выбрали для жизни именно это место, со свойственным только ему набором характеристик.

### мнение

Светлана Егорова, жительница ЖК «Огни Залива»:



– Детский сад в ЖК «Огни Залива» открылся в нынешнем учебном году – чистый, очень красивый, наполненный домашним уютом, атмосферой тепла и доброжелательности. Детский сад расположен прямо в корпусе, в котором мы купили квартиру, что позволяет экономить время на дорогу. Дошкольное учреждение открыли в срок, как и обещали. Самое главное, что в «БФА-Девелопмент» заботятся и о самых маленьких жителях нашего комплекса. Недавно по нашим просьбам в ЖК «Огни Залива» установили новые детские площадки. Застройщик полностью обновил весь игровой комплекс и дворовую территорию. Мы всем очень довольны!

### цифры

Состав проекта второй очереди – два шестисекционных 21-этажных дома на 651 квартир каждый и подземный паркинг на 428 машино-мест. В каждом доме (участок 247 и 248) квартирография одинакова, квартиры от 22,1 кв. м до 92,3 кв. м.

# Светлана Денисова: «Мы с покупателями нашли друг друга»

Светлана Денисова, начальник отдела продаж компании «БФА-Девелопмент», объясняет, почему такой масштабный проект, как «Огни Залива», девелопер будет реализовывать исключительно собственными силами и как среда формирует человека.

– Светлана Михайловна, каковы, на Ваш взгляд, наиболее привлекательные характеристики проекта?

– Хочется, чтобы среда, которая во многом формирует человека, была осмысленной и цельной. Те, кто бывал в начале Ленинского проспекта, знают, что новые кварталы (и возведенные на бюджетные деньги, и коммерческие проекты отдельных застройщиков) выстроены в соответствии с нормативным коэффициентом использования территории. Поэтому, уже приближаясь к этому месту, ты понимаешь, что вокруг много воздуха, неба, горизонта. Это очень внятные ощущения, которые подпитывает свежий ветер с залива (преобладающий в этой местности). Вблизи ЖК «Огни Залива» можно в полной мере ощутить, что Петербург – приморский город.

У нас практически нет незастроенных квартир. В наших «Огнях Залива» горят огни: окна светятся, люди живут, рождаются дети. Много семей приобретают квартиру, когда ожидают прибавления

в семье. Семейная аудитория как раз та, которой был адресован комплекс. Мы и они нашли друг друга. Мы с удовольствием видим, что правильно предложили свой продукт.

Важное преимущество секционного проектирования «Огней» в том, что на этаже небольшое количество квартир – от четырех до шести. А чем отличается вторая очередь от первой, так это проработанными планировками. У нас и в первой очереди были неплохие планировки, но во второй они просто отличные. Квартиры разные, но везде предусмотрены площади для хранения, входные зоны, что немаловажно в нашем сыром климате. Это нюансы, которые очень ценят покупатели, особенно семьи с детьми.

Кроме всего прочего у нас впечатляющие лоджии – в некоторых квартирах до 17 кв. м. В конце прошлого лета мы организовали конкурс по мотивам традиционного школьного сочинения «Как я провел лето». От одного из жильцов получили потрясающее фото: дети чаевничают на лоджии, залитой солнцем. У детей абсолютно счастливые мордашки, и эта фотография – правдивая иллюстрация качества жилой среды, которое получают жильцы ЖК «Огни Залива».

Преимущества локации в целом добавляет раннее развитие дорог. С дорожной



Фото: Никита Кречков

сетью в Красносельском районе в принципе неплохо, а в нашем микрорайоне просто отлично. Сеть построена с запасом, рассчитана на полный объем нового строительства.

– А как сказывается на интересе покупателей к вашему проекту соседство с еще одним строящимся кварталом – «Балтийской жемчужиной»?

– Мы ближе и дешевле «Жемчужины» (пока дешевле!), мы полностью сами планируем и застраиваем свой участок. Наш квартал уникален в том, что две его границы задаются границами водных поверхностей – Дудергофского канала и Финского залива. Со временем на берегу Финского залива в рамках городского проекта появится обширная рекреационная зона с роскошным озеленением, облицов-

стика и общая стилистика квартала останутся такими, какими они и задумывались, со временем это будет только добавлять проекту ценности.

– Какие актуальные тенденции в маркетинге Вы бы отметили?

– Мы стимулируем сделки со 100-процентной оплатой либо ипотечным кредитом. Вторая очередь ЖК «Огни Залива» аккредитована шестью самыми крупными банками, предлагающими наиболее разнообразные условия для наших клиентов. Это банки, работающие с жителями российских регионов и гражданами Союзного государства, готовые кредитовать пожилых покупателей и смягчившие требования к минимальному стажу работы заемщика на одном месте. Основным партнером остается Сбербанк, который обеспечивает финансирование порядка 65% всех ипотечных сделок по нашим объектам. Мы также много работаем с банком «Уралсиб», партнером для «БФА-Девелопмент». Есть и возможность приобретения в рассрочку: условия разнятся в зависимости от периода рассрочки, который выбирает покупатель.

– Что сегодня покупатели ценят больше всего?

– Я бы выделила надежность, проект, который стал нашей визитной карточкой, – «Академ-Парк» в Калининском

районе, построенный совсем недавно и сданный в срок. В работе с покупателями в Красносельском районе мы доказывали, показывали наглядно и преодолевали известную критичность общественного мнения в отношении локации ЖК «Огни Залива». Мы очень рады, что наши обязательства всегда подкреплены их неукоснительным выполнением, что у нас есть, на что сослаться. Все квартиры переданы дольщикам даже быстрее, чем было установлено предельным сроком. Поэтому сегодня к нам много обращаются за повторной покупкой, или приводят родственников, или реализуют свою квартиру меньшего метража, чтобы приобрести в этом же комплексе более просторное жилье. Кстати, у нас купили квартиры не только участники городских жилищных программ, но и получатели федеральных субсидий. Это говорит о том, что правовое обоснование сделок в «БФА-Девелопмент» (бэкграунд, не видный рядовому покупателю) подходит под требования самых разных государственных структур и инстанций.

А второй важнейший фактор спроса – действительно предметный выбор квартир. Нужна квартира ожидаемого метража, с ожидаемым набором зон и по приемлемой цене. Все остальное важно, значимо, но все-таки факультативно.

# Жить в Кудрово будет хорошо. К 2025 году

**Мария Мельникова** / Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко во время праздничной церемонии открытия двух детских садов в Кудрово пообещал, что основные проблемы с транспортной и социальной инфраструктурой деревни будут решены к 2025 году. ➔

Инфраструктурные проблемы в Кудрово были всегда, однако особенно они обострились во времена строительного бума, когда жилье строили все, а соцобъекты и дороги – только власти. «Теперь нам приходится нагонять, и мы нагоним. Надеюсь, что к 2025 году мы решим все инфраструктурные проблемы, да так, чтобы лет десять об этом можно было не думать», – сказал Александр Дрозденко на праздничной церемонии открытия двух детских садов в Кудрово.



Фото: Игорь Бялослин

## Сотня соцобъектов

Открывал губернатор дошкольное отделение Центра образования «Кудрово», а также детсадовское отделение №4 общеобразовательной школы №1. Оба объекта построила компания «Полис Групп» в рамках программы «Налоги в обмен на соцобъекты». Губернатор подчеркнул, что это далеко не первые, и, что важно, не последние соцобъекты, возведенные «Полис Групп» в Кудрово. «За три года мы вместе построили уже 6 детских садов и 2 школы. И еще построим», – заявил Александр Дрозденко.

Новые детсады губернатору понравились. Он нашел фасады зданий красивыми и лично удостоверился в том, что застройщик установил антивандальные окна. «Подумал, что если я не смогу мячом разбить окно, то и дети не смогут», – пояснил губернатор, когда стекла

устояли, несмотря на приложенные им усилия.

Конечно, жителям Кудрово нужны не только образовательные учреждения. Губернатор осмотрел участок, на котором в 2020 году должен появиться медицинский комплекс общей площадью в 6,5 тыс. кв. м. Учреждение сможет принимать по 650 посетителей в смену.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин напомнил, что в 2018 году начнется проектирование медкомплекса. Соответствующий аукцион, стоимостью 19,4 млн рублей, уже объявлен. Чиновники уверены, что комплекс сможет закрыть все медицинские потребности жителей Кудрово.

«За 10 лет мы построим здесь больше сотни социальных объектов. Даже в советское время такими темпами инфраструк-



Фото: Игорь Бялослин

туру не строили, а если и строили, то только на комсомольских стройках», – сказал г-н Дрозденко.

## Путь к дорогам

Для повышения уровня жизни в Кудрово необходимо развитие транспортной системы, которая сегодня оставляет желать лучшего. Впрочем, у властей есть план по выходу из этого кризиса. Так к концу 2018 года планируется завершить работы по «кольцеванию» проспекта Строителей: магистраль соединит северный и южный районы деревни. В 2019 году начнется расширение действующего железнодорожного переезда в створе улицы Дыбенко, что позволит запустить движение автобусов большого класса. По планам областного правительства,

к 2023 году будет построен въезд на Восточный скоростной диаметр и путепровод в районе магазина IKEA, а в 2025-м – заработает новая станция метрополитена.

«А если учесть, что мы уже договорились о расширении железнодорожного переезда на дороге от Кудрово до Петербурга, а также о том, что будет построена Фаянсово-Зольная магистраль, то о транспортных проблемах деревни можно будет забыть лет на 20-30», – уверен губернатор.

«Ленобласть вкладывает значительные средства в разгрузку Кудрово от транспортных потоков. При этом для нас важно, чтобы в развитии инфраструктуры участвовал и частный капитал», – подчеркнул Александр Дрозденко. И слова губернатора не расходятся с реальностью: IKEA готова вложить 800 млн рублей в строительство дорожной развязки. К развитию транспортной сети в районе будущего медкомплекса уже приложили руку компании «Строительный Трест» и «Отделстрой», вскоре к ним присоединится и «Инвестторг». В итоге за счет бюджета будут построены только подъезды к будущему зданию.

Очевидно, что правительство намерено свершить инфраструктурное чудо в Кудрово руками работающих в области бизнесменов. И не только в Кудрово. Бугры, Мурино и Новое Девяткино также на особом счету у областного правительства.

**WorldBuild St. Petersburg**  
InterStroyExpo

Самая крупная  
на Северо-Западе  
России выставка  
строительных  
и отделочных  
материалов

17–19  
апреля  
2018

Санкт-Петербург  
квц «ЭКСПОФОРУМ»

Одновременно состоится  
Международная выставка  
предметов интерьера и декора  
Design&Decor St. Petersburg

**DESIGN  
DECOR**  
ST. PETERSBURG

Генеральный информационный партнер:

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСН ИНФО**

Организатор  
Группа компаний ITE  
+7 (812) 380-60-14  
build@primexpo.ru

Получите электронный билет  
**worldbuild-spb.ru**



**БЭСКИТ**

## МОНИТОРИНГ

состояния зданий и сооружений  
при строительстве (реконструкции)

**ОБСЛЕДОВАНИЕ** строительных  
конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ**  
строительства

Государственная историко-культурная  
**ЭКСПЕРТИЗА** проектной документации  
на проведение работ по сохранению  
объектов культурного наследия



**25 лет экспертной деятельности**

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

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

# ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

февраль 2018 года

## ЖК «Образцовый квартал 2»: скоро новоселье

3

Новый малоэтажный жилой комплекс «Образцовый квартал 2», входящий в проект «На Царскосельских холмах», будет сдан на полгода ранее изначально запланированного срока.



## Переуступка: сложно, но выгодно

4

Количество сделок на переуступку квартир в новостройках Петербурга и Ленинградской области растет год от года. Причин тому множество, однако основная – экономия при покупке жилья.



## Студия как символ эпохи

Квартиры-студии, появившиеся в России меньше 30 лет назад, успели пройти путь от «недоквартир» для бедных до комфортных пространств с оригинальной планировкой. Подробнее на стр. 2.

Жилой комплекс **Домошосовъ**  
ОСНОВАНЪ В 2015

Улучшенная отделка холлов и лестниц  
Металлические входные двери Российского производства  
Лифты от мирового лидера OTIS  
Музей-заповедник «Ораниенбаум» в шаговой доступности

Студия (21.64 м<sup>2</sup>)  
от **1 356 828** руб.

1-к. кв. (32.31 м<sup>2</sup>)  
от **1 964 448** руб.

**ИПОТЕКА 7,4%**

**ПЕТРОСТРОЙ** СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Ф3 214

PSR.SPБ.RU  
**456-25-25**

Застройщик ООО «Петрострой». Проектная декларация на сайте: www.pstr.spb.ru. Срок сдачи – 3-й квартал 2020 года (согласно графику строительных работ), корпус 4. \* Цена при единовременной 100% оплате, или ипотеке, предоставляемой ПАО Сбербанк, с учетом скидки 5%. Срок действия предложения: с 01.01.2018 г. по 28.02.2018 г. \*\* В период с 10.08.2017 г. по 28.02.2018 г. включительно заемщику, получающему заработную плату на счет вклада/карты, открытых в ПАО Сбербанк, предоставляется возможность оформить жилищный кредит по ставке 7,4% годовых при условии подачи заявки у ООО «Петрострой» на жилищный кредит на первичном рынке в рамках программы кредитования «Приобретение строящегося жилья» с учетом условия «Акции для застройщиков» и с учетом индивидуальной процентной ставки по кредитам физических лиц, предоставляемым Банком на инвестирование объектов недвижимости, возводимых и реализуемых застройщиками/инвесторами – партнерами Банка, а также при условии оформления страхования жизни и здоровья заемщика/созаемщика и заключения договора по направлению документов на государственную регистрацию договора долевой участия в строительстве (далее – ДДУ) в электронном виде (услугу оказывает ООО «Центр недвижимости от Сбербанка», ОГРН 1157746652150, адрес места нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский пр-т, д. 32, корпус 1). В случае отказа заемщика/созаемщика от продления договора страхования жизни и здоровья на второй и каждый последующий год действия кредитного договора ставка по кредиту в указанные периоды будет составлять 8,4% годовых. Для заемщиков, не получающих заработную плату на счет вклада/карты, открытых в ПАО Сбербанк, годовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 0,5% годовых. Для заемщиков, не предоставивших документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость, годовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 1% годовых. Минимальная сумма кредита – 300 000 руб. Максимальный размер кредита определяется на основании оценки платежеспособности заемщика/созаемщика и предоставляемого обеспечения и не должен превышать меньшую из величин: 80% стоимости кредитного объекта недвижимости или иного объекта недвижимости, оформленного в залог. Валюта кредита – рубль РФ. Первоначальный взнос – от 15% стоимости кредитного жилого помещения, для заемщиков, не предоставивших документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость, первоначальный взнос – от 20% стоимости кредитного жилого помещения. Срок кредита – от 12 до 84 месяцев включительно. Сумма кредита для конкретного заемщика определяется индивидуально и зависит от срока кредита, предоставляемого обеспечения, финансового состояния заемщика. Дополнительные расходы: страхование жизни и здоровья заемщика, страхование и оценка объекта недвижимости, оформляемого в залог (тарифы зависят от индивидуальных особенностей заемщика), нотариальное заверение документов, направление документов на гос. регистрацию ДДУ в электронном виде. Обеспечение по кредиту – залог кредитного или иного жилого помещения, удовлетворяющего требованиям Банка. Банк вправе отказать в выдаче кредита без объяснения причин. Изменение условий производится банком в одностороннем порядке. Количество квартир в рамках данного предложения ограничено. Подробная информация об условиях кредитования, акциях, имеющихся ограничениях – по телефонам 8 800 555 55 50 и 900 (доступен для абонентов сотовых операторов «МТС», «МегаФон», «Билайн», «Теле2», «Мотив», «Yota» на территории России. Тарификация бесплатная при нахождении в домашнем регионе и внутреннем роуминге) или на www.sberbank.ru. Подробная информация об услуге направления документов на гос. регистрацию ДДУ в электронном виде, ее стоимости и порядке предоставления – по телефонам 8 800 555 55 50 и 900 на www.domclick.ru. ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015.

# Студия как символ эпохи

**Мария Мельникова** / Квартыры-студии, появившиеся в России меньше 30 лет назад, успели пройти путь от «недоквартир» для бедных до комфортных пространств с оригинальной планировкой. «Строительный Еженедельник» выяснял, в каких студиях жить хорошо.

В 1927 году немецкий архитектор-модернист Мис ван дер Роэ представил в Штутгарте революционный проект трехэтажного дома «свободной планировки». Новшество состояло в замене привычных межкомнатных стен на легкие подвижные перегородки. Благодаря этому квартира превращалась в единое просторное пространство, куда легко проникал дневной свет.

А в США впервые дом со свободной планировкой был построен в 1951 году, однако из-за еще более революционной особенности – полностью стеклянных наружных стен – его редко связывают с современными студиями. Здание прозвали «Стеклянным домом Миса».

Тем не менее, идея о просторном жилье пришла по вкусу творческой интеллигенции и богеме, поэтому студии начали активно распространяться в Европе и США.



Двухуровневая студия Navis Development Group



Круговая студия Vonava

## Свой путь

В России первые студии появились в 90-е годы XX века исключительно как жилье эконом-класса. Тогда строители делали ставку на жителей коммунальных квартир, у которых средств на покупку отдельного жилья не хватало, а жизнь в одной комнате была привычной. Девелоперы сократили площадь студий, что позволило продавать их на 15-30% дешевле однокомнатных квартир, а идея «просторности» Миса была забыта.

В результате в мегаполисах стали появляться студии, площадь которых чаще всего не превышала 25 кв. м. О планировке тогда не думали. Особенно предприимчивые застройщики размещали студии по остаточному принципу, т. е. там, где полноценная квартира не вместились.

Однако в нулевые, благодаря активации жилого строительства, ситуация начала меняться. Из-за растущей конкуренции девелоперы задумались об эргономике студий.

## Комфорт в миниатюре

Главное, чем современные студии отличаются от тех, что строились в пору становления капитализма в России, – продуманные планировки. «Основной тренд сегодня – больше функций на той же площади, поэтому все популярнее становятся европланировки, сочетающие доступную цену и комфортный метраж для жизни», – говорит директор по продажам компании «Главстрой-СПб» Юлия Ружицкая.

Наиболее распространенными и востребованными в Петербурге и Ленинградской

области сегодня являются студии прямоугольной формы. «Главное их преимущество – хорошее зонирование. Здесь есть небольшая прихожая, кухня, гостиная-спальня, в которой одно-два окна, а также выход на балкон», – рассказала Юлия Ружицкая.

Руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева подчеркнула, что прямоугольник не должен быть похожим на длинный коридор: «Идеальные пропорции небольших студий – 3 на 7 м. При входе в студию обязательно должно быть место под большой шкаф, также необходимо установить вместительные антресоли. Наличие лоджии является огромным плюсом».

Компания «Бонава Санкт-Петербург» сделала ставку на студии с круговой планировкой. «Такая конфигурация позволяет наделить каждый квадратный сантиметр площади функционалом, а также визуально расширить пространство», – рассказал заместитель генераль-

ного директора компании Александр Свинолобов.

Встречаются и совсем оригинальные проекты. В частности, Navis Development Group предлагает своим клиентам двухуровневые студии. «Мы хотим дать нашим покупателям возможность понять, каково это – жить не в квартире, а в доме. Двухуровневые планировки дают такую возможность», – говорят в пресс-службе компании.

Группа компаний Docklands development вывела на рынок апартаменты-студии в своем лофт-квартале «Докландс». «Они выполнены в соответствии с главными

Студия в 46,5 кв. м «Эталон-ЛенСпец-СМУ»



характерными чертами стиля лофт: пространства без лишних перегородок, потолки высотой до 3,6 м, панорамные окна от пола до потолка, стены, декорированные кирпичом. Площадь студий варьируется от 29,5 до 32,7 «квадратов», однако они выглядят более просторными, светлыми и уютными», – рассказала директор

по продажам и маркетингу Docklands development Илона Лапинскаяйте.

Площадь современных студий может даже превосходить размеры квартир с одной комнатой, а иногда и с двумя. В частности, в жилом комплексе «Царская столица» компании «Эталон ЛенСпецСМУ» есть студии в 46,5 кв. м. «Квартира-студия, равная по площади «однушке», дает своему владельцу ощущение большего пространства», – рассказал коммерческий директор Группы «Эталон» Андрей Останин. Стоит отметить, застройщик не прогадал: из 273 студий в продаже осталось всего 19.

За последнее десятилетие ответственные застройщики значительно изменили подход к квартирному графику. Пока студии были на пике спроса, появлялись проекты, на 50-80% состоящие исключительно из таких квартир. «Это приводит к формированию определенной социальной среды, многие игроки рынка говорят о геттоизации таких кварталов», – сообщила руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Юлия Голубева. Сегодня доля студий в жилом комплексе чаще всего составляет 35-40%.

## В тесноте, да не в обиде

Ряд экспертов указывают, что спрос на студии медленно, но уверенно снижается. Этому способствуют и затоваривание рынка, и дешевеющая ипотека, стимулирующая спрос на полноценные квартиры, и снижение инвестиционной привлекательности студий.

Лофт-студия Docklands development



**35-40% –**

примерная доля студий в новостройках Петербурга

объект

# ЖК «Образцовый квартал 2»: скоро новоселье!

Новый малоэтажный жилой комплекс «Образцовый квартал 2», входящий в проект «На Царскосельских холмах», будет сдан на полгода ранее изначально запланированного срока.

В ближайшие недели начнется выдача ключей покупателям квартир в малоэтажном жилом комплексе «Образцовый квартал 2», расположенном в Пушкинском районе Санкт-Петербурга. Застройщиком объекта является ООО «Терминал-Ресурс». Строительная компания ранее уже возвела рядом с этим комплексом ЖК «Образцовый квартал». Примечательный момент: «Образцовый квартал 2» сдается в эксплуатацию ранее изначально утвержденного срока (сентябрь 2018 года). Еще в конце декабря 2017 года застройщик получил заключение службы Госстройнадзора о соответствии жилого комплекса «Образцовый квартал 2» всем требованиям технических регламентов.

## Жить в гармонии

ЖК «Образцовый квартал 2» – часть проекта комплексной застройки Пушкинского района «На Царскосельских холмах» девелопера «Центр развития», в группу которого входит «Терминал-Ресурс». Благодаря удачному расположению территории в проекте реализуется идея создания оптимального сочетания комфортного проживания в новом городском районе Санкт-Петербурга с преимуществами загородной среды.

В состав жилого комплекса «Образцовый квартал 2» входят четыре четырехэтажных дома с мансардными этажами, рассчитанные на 320 квартир. В каждом доме установлены бесшумные швейцарские лифты Schindler. Достаточно большое расстояние между корпусами обеспечивает психологический комфорт для проживающих. Внутреннее пространство организовано по принципу безопасного двора. Просторная стоянка для автомобилей располагается рядом с жилым комплексом. Во дворе ЖК располагается детский сад на 140 мест с бассейном. Следом за жилым комплексом и он будет введен в эксплуатацию. Всего же в рамках проекта «На Царскосельских холмах» запланировано строительство 12 детских садов и 5 школ.

Отметим, что у ЖК «Образцовый квартал 2» удобная транспортная доступность



факт №1



Территория застройки находится на 50 м выше уровня города, благодаря этому экологическая ситуация на Пулковских высотах является более благоприятной. Здесь чаще светит солнце, выпадает меньшее количество осадков, чем в среднем по Санкт-Петербургу и области.



факт №2



В настоящее время также строится ЖК «Образцовый квартал 3». Высота потолков – 3 метра. Состояние готовности – 65%.

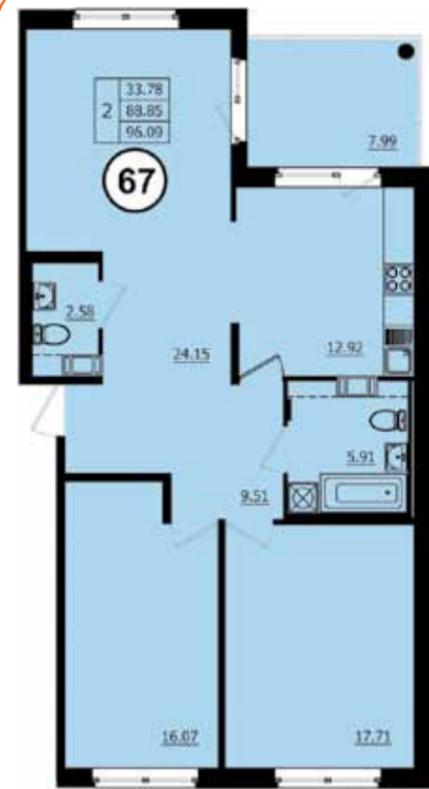
от Петербурга. Добраться до него можно за несколько минут по Петербургскому, Пулковскому шоссе, Витебскому и Московскому проспекту – как на автомобиле, так и на общественном транспорте. Также в ближайшем доступе находятся КАД и ЗСД. Кроме того, в нескольких минутах езды на автомобиле расположен город Пушкин (бывшее Царское Село) – ярчайшее звено кольца императорских резиденций в окрестностях Санкт-Петербурга. Чуть дальше – Павловск и другие исторические пригороды Северной столицы.

## ... и комфорте

ЖК «Образцовый квартал 2» возведен из монолитного железобетонного каркаса с ограждающими конструкциями из кирпича. Такое уникальное сочетание позволяет добиться оптимальных показателей по экономичности, эргономичности и экологичности объекта.

Для внешних стен зданий использовались кирпич, многослойная теплоизоляционная система с минеральным утеплителем и структурная штукатурка. Такое сочетание материалов сделало дома максимально теплыми. При этом сами здания получились выразительными и индивидуальными по своему архитектурному стилю.

Источником теплоснабжения ЖК «Образцовый квартал 2» являются индивидуальные газовые котельные, установленные на крыше каждого дома. В квартирах вместо радиаторов – водяной теплый пол. Комфортную температуру можно установить в каждом помещении. Такая система позволяет сэкономить на оплате коммунальных услуг до 30%. Кроме того, в целях обеспечения стабильного давления в системах горячего и холодного водоснабжения в каждом жилом доме установлены повысительные насосные станции.



факт №5



Квартиры с улучшенными и свободными планировками

В целом, ЖК «Образцовый квартал 2» – это загородный комфорт в удобных квартирах с городской пропиской.



факт №3



Высота потолка на мансардном этаже до 4,47 м.



факт №4



ЖК «Образцовый квартал» компания-застройщик также сдала ранее изначально запланированного срока.

Образцовый квартал 2

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

Проектная декларация на сайте www.devcent.ru  
На правах рекламы

# Переуступка: сложно, но выгодно

**Мария Мельникова** / Количество сделок на переуступку квартир в новостройках Петербурга и Ленинградской области растет год от года. Причин тому множество, однако основная – экономия при покупке жилья. Квартиры действительно переуступаются дешевле среднерыночной цены, но такие сделки сопряжены с высокими рисками.

## Алгоритм заключения договора о переуступке квартиры:



1

Закажите выписку из ЕГРН, которая покажет, зарегистрированы ли у дольщика права на строящуюся недвижимость

2

Удостоверьтесь, что дольщик, уступающий квартиру, не является банкротом

3

Выясните у застройщика, внес ли дольщик все предусмотренные договором долевого участия выплаты. Если обнаружится долг, то для заключения соглашения о переуступке необходимо согласие застройщика

4

Выясните, состоял ли продавец в официальном браке, когда сам приобретал эту квартиру. Если да, то получите нотариально заверенное согласие супруга

5

Обратитесь к юристу, нотариусу или застройщику с просьбой составить корректное соглашение о переуступке

6

Оплачивайте покупку только после регистрации соглашения об уступке и при участии банка.



Источник: «Северо-Западный Правовой Альянс»

По данным Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, за первые 9 месяцев 2017 года было заключено 6259 таких сделок, за аналогичный период позапрошлого года – 6155. «Примерно каждый 6-й договор участия в долевом строительстве подвергался переуступке», – сообщил вице-президент Ассоциации Александр Гиновкер.

Исполнительный директор агентства недвижимости «ДОМПЛЮСОФИС» Юлия Рожнецва связывает увеличение сделок по переуступке с заговариванием рынка: «В 2014-2015 годах мы наблюдали строительный бум, особенно во Всеволожском районе. В 2016-2017 году данные объекты были сданы в эксплуатацию – и в районах массовой застройки ближайших пригородов произошло существенное заговаривание. Появились дольщики, готовые продать недвижимость до подписания акта приема-передачи», – отмечает она.

### Надежды сэкономить

Эксперты сходятся во мнении, что покупать квартиру через переуступку – дело экономически выгодное. Александр Гиновкер отметил, что несколько лет назад частные инвесторы пытались заработать на переуступке: квартира покупалась на ранних стадиях реализации проекта, а перед сдачей дома продавалась по более высокой цене. Однако сегодня таких продавцов почти нет.

Юлия Рожнецва отметила, что при переуступке владельцу квартиры приходится конкурировать с застройщи-

ком, а это непросто, поэтому приходится соглашаться на меньшие деньги: «Цены от застройщиков достаточно стабильны, и рядовым владельцам квартир приходится демпинговать. Квартира по переуступке может быть выставлена по общерыночной цене, однако при наличии «теплого» клиента продавец уступит 3-5% для быстрой продажи».

Кроме того, по договору переуступки можно приобрести квартиру с теми параметрами, которых уже нет у застройщика.

## Примерно каждый 6-й договор участия в долевом строительстве подвергался переуступке

«Как известно, самые «вкусные» предложения разбирают раньше остальных», – отметил Александр Гиновкер.

### Сложности и риски

Эксперты предупреждают, что заключить такую сделку гораздо сложнее, чем купить квартиру напрямую у застройщика. Причем сложности начинаются на этапе поисков – вам придется самостоятельно просматривать объявления или же обращаться с этим вопросом к риэлтору, который бесплатно не работает. В случае прямой сделки с застройщиком вам быстро и бесплатно подберут подходящую жилплощадь, а также подскажут банк с наиболее выгодной ипотечной ставкой.

К слову, без риэлтора оформить договор по переуступке смогут только юридически подкованные граждане. «Сделки по переуступке объектов существенно сложнее, чем покупка жилья в новостройке от застройщика. Для таких операций характерны риски, которые свойственны сделкам как на первичном, так и на вторичном рынках», – отметил Александр Гиновкер.

Главная сложность подобных сделок заключается в том, что количество участников может быть больше двух.

вором, если оный имеется. «Нужно приложить максимум усилий в оформлении документов, чтобы нивелировать претензии супруга или супругов как в настоящем, так и будущем», – подчеркнула Наталья Гузанова.

Даже если вы полностью доверяете дольщику, который уступает вам квартиру, для составления договора лучше обратиться к нотариусу или юристу, а покупку оплатить при участии банка. «Расчеты между сторонами – вопрос договоренностей. Однако непосредственную передачу денежных средств целесообразно производить после регистрации соглашения об уступке. Одним из наименее рискованных способов расчета между сторонами является аккредитивная форма», – рекомендует глава «Северо-Западного Правового Альянса».

Владелец строящейся квартиры должен быть платежеспособным. «Поскольку банкротство по стране шагает «широко и уверенно», советую обязательно проверить первоначального дольщика на наличие признаков банкротства с выдачей им соответствующих гарантий от его имени», – рекомендует Наталья Гузанова.

КСТАТИ

Доход, полученный от продажи квартиры по договору переуступки, облагается налогом, но только после вычета понесенных дольщиком затрат. Например, если квартира была куплена за 1,5 млн рублей, а продана за 2 млн, то налогом будут облагаться только 500 тыс. рублей.

Так, иногда к сделке приходится привлекать застройщика объекта. «Перед заключением соглашения об уступке настоятельно рекомендую заказать выписку из ЕГРН для проверки наличия регистрации права по ДДУ у первоначального дольщика, а также проверить, внес ли дольщик все необходимые выплаты застройщику. Если нет, то последний становится участником сделки», – сообщила генеральный директор юридической компании «Северо-Западный Правовой Альянс» Наталья Гузанова.

Необходимо выяснить, состоял ли дольщик в браке на момент покупки квартиры. Если да, то нужно получить нотариально заверенное согласие супруга. Не лишним будет и ознакомиться с брачным дого-

# Свидетели эпохи: 2017 год

**Дарья Литвинова** / Не успели все обрадоваться тому, что год 100-летия Великой Октябрьской социалистической революции подходил к концу почти без серьезных потрясений, как в ноябре застройщикам «прилетела» оглушительная новость: Президент России Владимир Путин поручил Правительству разработать план поэтапного отказа от долевого строительства. Итоги 2017 года – в нашем очерке «Свидетели эпохи». ➔

Этой публикацией мы завершаем наш юбилейный проект. Очерки по новейшей истории строительного комплекса Петербурга с 2002 по 2017 год читайте на портале «АСН-инфо»: <https://asninfo.ru/ubiley>.

## Законно и электронно

В начале 2017 года в Северной столице начала свою работу «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга» (ЕССК), ряд услуг для девелоперов был переведен в электронный формат. Новая система стала электронным аналогом «одного окна». На ее создание было выделено 39 млн рублей. К концу 2017 года к ЕССК были подключены уже 40 ведомств.

По мысли разработчиков, электронная система должна помочь исключить «коррупционные риски и дисциплинировать строителей и представителей органов власти». Инициаторами появления ЕССК были сами застройщики, которые сетовали на медлительность чиновников в согласовании документации. Но на деле далеко не все компании оказались готовы к быстрому переходу на новый вид взаимодействия. К середине 2017 года документы в электронном формате подавали лишь 6% заявителей.

## Волна после взрыва

3 апреля 2017 года стал черным днем для всех петербуржцев. В результате взрыва самодельного устройства в петербургском метро погибли 14 человек, 50 человек были ранены. СКР возбудил уголовное дело о теракте. Встал вопрос об эффективности работы систем безопасности метрополитена. Пострадавшие от взрыва призвали принять закон о помощи жертвам терактов, а в Ространснадзоре предложили изменить положения о безопасности метро, в том числе по несанкционированному проникновению.

## Мы сделали это

Строившийся 10 лет и стоивший более 43 млрд бюджетных денег стадион на Крестовском острове был сдан в эксплуатацию 29 декабря 2016 года. Подробно об обстоятельствах строительства стадиона на Крестовском «Строительный Еже-



недельник» писал в очерках, посвященных 2006 (<https://asninfo.ru/magazines/html-version/755-spb/16636-svideteli-epokhi-2006-god>), 2010 (<https://asninfo.ru/magazines/html-version/81-lo/16744-svideteli-epokhi-2010-god>) и 2013 годам. (<https://asninfo.ru/magazines/html-version/780-spb/16916-svideteli-epokhi-2013-god>).

В феврале 2017-го на стадионе прошли первые массовые мероприятия. Летом стадион принял матчи Кубка Конфедераций. Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин накануне старта игр отметил, что длительный срок строительства стадиона связан «с неоднократной существенной корректировкой проекта, а также медленной работой на объекте первых подрядных организаций. В том числе и предпоследней – компании «Инжтрансстрой-СПб». Контракт с «Инжтрансстрой-СПб» был разорван в июле 2016 года. Суды между Смольным и компанией продолжаются до сих пор.

## «Кресты 2» дошли до криминала

В 2017-м был сдан в эксплуатацию и еще один социально значимый объект-долгострой – СИЗО «Кресты 2». Он возводился в течение 10 лет, сроки его сдачи неоднократно переносились. С этим строительством связано несколько резонансных уголовных дел. Между собой

активно судились заказчик (УФСИН РФ), генподрядчик (АО «Генеральная строительная корпорация») и субподрядчики. В итоге дело приобрело уголовный оттенок. Экс-глава «Генеральной строительной корпорации» Виктор Кудрин и куратор стройки в УФСИН считаются подозреваемыми в выводе крупной суммы государственных средств и ждут окончания судебных разбирательств.

Не обошелся год и без банкротства застройщиков. В Ленинградской области во второй половине 2017-го началась ликвидация компании «Тареал» – застройщика ЖК «Ванино». Руководство строительной организации было объявлено в розыск. Также процедура наблюдения в ноябре была введена в отношении ЖСК «Муринское-1» – структуры O2 Development. Застройщик ЖК «Силы Природы» пытался и продолжает пытаться остановить судебный процесс.

## И снова «долевка»

Надо сказать, что удивляться и негодовать в начале каждого года по поводу очередных поправок в закон о долевом строительстве стало уже для застройщиков традиционным. Не стал исключением и 2017-й.

Год начался с обсуждения новшеств, касающихся новых полномочий Комитета по строительству по выдаче застройщикам заключений о соответствии, а закон-

чился заявлением Президента о том, что долевое строительство и вовсе надо бы отменить.

Не давали расслабиться строительному сообществу законодатели и в летние месяцы – Госдума РФ одобрила очередные поправки в № 214-ФЗ. Среди них оказались неожиданные идеи – например, запрет для строителя заниматься другими видами бизнеса, а также переход на принцип работы «Одна компания – один проект».

Законодательные поправки и отмена долевого строительства вынудили застройщиков активнее выводить на рынок новые проекты, пока не изменились условия работы. Вместе с тем поддержкой рынку оказалось снижение ставок по ипотечным кредитам – к декабрю 2017 года они упали ниже 9% годовых.

«Под занавес» стало известно о кадровых перестановках в городском Комитете по строительству. В декабре глава комитета Сергей Морозов покинул пост по собственному желанию. До назначения нового руководителя исполняющим обязанности главы комитета Смольного назначен его бывший заместитель Евгений Барановский.

Полную версию очерка о 2017 годе читайте на [asninfo.ru](http://asninfo.ru).

## КСТАТИ

В 2017 году газета «Строительный Еженедельник» была награждена Почетным дипломом губернатора Ленинградской области А. Ю. Дрозденко «За вклад в создание открытого информационного пространства строительной отрасли Ленинградской области». А также Почетной грамотой Ассоциации «Национальное объединение строителей» – за значительный вклад в развитие строительной отрасли Российской Федерации. «Строительный Еженедельник» признан лучшим региональным изданием года по версии Real Estate Professionals' Association (REPA) – Ассоциации профессионалов рынка недвижимости.

Новейшая история строительного комплекса Санкт-Петербурга в очерках «Строительного Еженедельника» – на новостном портале «АСН-инфо» ([www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)).



16+

PROESTATE  
EVENTS

ГДА

ARE

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ИСТИНА В СЕРДЦЕ  
ПРАВДА В ТРАНСПАРАТНОСТИ

Центр Развития Рынка Недвижимости



## ДИСКУССИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 2018

### ВОЗМОЖНОСТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

20 ФЕВРАЛЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



AUTHOR' BOUTIQUE HOTEL,  
ВЛАДИМИРСКИЙ ПРОСПЕКТ, 9,  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

# Цифры и факты

Многостраничные доклады и бесконечные обзоры остались в прошлом. Итоги года в наше стремительное время принято подводить кратко и без пространных комментариев. Мы не остаемся в стороне от общемировых трендов. Рынок недвижимости и строительства Петербурга и Ленобласти в 2017 году – только цифры и факты. ➔

## 81 млрд рублей

объем инвестиций в Петербург в рамках открытых в 2017 году инвестиционных проектов. Часть проектов стала результатом соглашений, подписанных на Петербургском международном экономическом форуме.



## 3,5 млн кв. м

жилья было введено в Петербурге в 2017 году. В сравнении с 2016 годом объем ввода увеличился на 14%. Рост весьма существенный, так как данный показатель в 2016-м превысил предыдущий год всего лишь на 2,8%.



## 119 дорог

отремонтировали дорожники в прошлом году в Петербурге. На эти цели было израсходовано 5,2 млрд рублей. В том числе были отремонтированы крупные участки Московского и Приморского шоссе, Дальневосточного, Лесного, Большого Сампсониевского проспектов и др.



## 9,5%

сформировавшаяся в 2017 году средняя процентная ставка по ипотечным продуктам в России. По отдельным программам ставка начала составлять 6%. По данным Центробанка, за 11 месяцев прошлого года в Петербурге было выдано кредитов на 110,375 млрд рублей, что на 35,1% больше, чем за тот же период 2016 года.

# 10-11 февраля 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup>

## ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

## СКК ПАРК ПОБЕДЫ

### ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

#### 10 ФЕВРАЛЯ (СУББОТА)

##### ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Рынок городской недвижимости – 2018: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
- 13.00-14.00 Дискуссия «Что ждать покупателям в свете изменений законодательства о долевом участии и последующей его отмене?»
- 14.00-15.00 Как улучшить жилищные условия?
- 15.00-16.00 Ипотека и рассрочка на рынке строящегося жилья: обзор рынка и возможные риски
- 16.00-17.00 Ипотека на рынке готового жилья (квартиры и комнаты): обзор программ и рекомендации
- 17.00-18.00 Практикум «Как грамотно принять квартиру у застройщика»

##### ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Выборгский и Приморский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 13.00-14.00 Калининский, Красногвардейский и Невский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 14.00-15.00 Московский, Фрунзенский и Красносельский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 15.00-16.00 Северные территории жилищного строительства (Парнас, Мурино, Новое Девяткино, Сертолово): обзор новостроек, инфраструктура
- 16.00-17.00 Восточные территории жилищного строительства (Всеволожск, Кудрово, Янино): обзор новостроек, инфраструктура
- 17.00-18.00 Дискуссия «Где лучше купить квартиру – на рынке готового или строящегося жилья? Обзор рисков, финансовых возможностей, ценовой ситуации»

##### ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Рынок загородной недвижимости – 2018: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
- 13.00-14.00 Риски при проведении сделок на рынке загородной недвижимости и способы их снижения
- 14.00-15.00 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- 15.00-16.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены
- 16.00-17.00 Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 17.00-18.00 Практикум «Купить участок под строительство или дом с участком: что лучше и в каких случаях?»

##### ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Планировка и зонирование загородного участка: нормативы и правила обустройства
- 13.00-14.00 Фундамент для загородного дома: типы и цены, конструктивные особенности
- 14.00-15.00 Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 15.00-16.00 Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 16.00-17.00 Каркасные и каркасно-панельные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 17.00-18.00 Кровля для загородного дома: выбор и монтаж

##### ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00-14.00 Перспективные направления для покупки зарубежной недвижимости
- 14.00-15.00 Недвижимость на морских зарубежных курортах (Греция, Болгария, Таиланд, Вьетнам)
- 15.00-16.00 Доступная недвижимость за рубежом: что можно купить за 30-50 тысяч евро?
- 16.00-17.00 Недвижимость на черноморском побережье Краснодарского края и Крыма: риски при покупке и обзор рынка

#### 11 ФЕВРАЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

##### ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Права и возможности граждан по участию в государственных жилищных программах
- 13.00-14.00 Дискуссия «Когда и насколько подешевеет ипотека? Брать кредит сейчас или подождать?»
- 14.00-15.00 Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
- 15.00-16.00 Практикум «Обмен и зачет имеющегося жилья как способ улучшения жилищных условий»
- 16.00-17.00 Юридические особенности оформления сделок с родственниками
- 17.00-18.00 Налогообложение в сфере недвижимости

##### ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Новостройки с близким сроком сдачи (первое полугодие 2018 года): объекты и цены
- 13.00-14.00 Жилье для молодежи: обзор государственных и банковских программ, а также предложений от застройщиков
- 14.00-15.00 Дискуссия «Где в Петербурге жить хорошо? Рейтинг городских районов и территорий нового строительства»
- 15.00-16.00 Хрущевки и брежневки: потребительские свойства и ценовые характеристики
- 16.00-17.00 Корабли и панельные дома 1973-1993 годов постройки (серии 137, 600.11, 121, 504Д2, 606): потребительские свойства и ценовые характеристики
- 17.00-18.00 Какое готовое и строящееся жилье можно купить по цене до 3 млн рублей в Петербурге и Ленинградской области?

##### ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Категории земель и виды разрешенного использования. Участки под ИЖС и ДНП: особенности покупки и распоряжения
- 13.00-14.00 Какую загородную недвижимость можно купить по цене от 1 до 3 млн рублей?
- 14.00-15.00 Скидки на рынке загородной недвижимости и коттеджного строительства. Обзор рынка и возможные риски
- 15.00-16.00 Коттеджные поселки, участки и дома в административных границах Петербурга: география и цены
- 16.00-17.00 Коттеджные поселки, участки и дома в ближайших пригородах Петербурга: география и цены
- 17.00-18.00 Практикум «Юридические особенности оформления сделок с загородной недвижимостью с учетом последних законодательных изменений»

##### ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Какой дом построить: каменный, деревянный или каркасный?
- 13.00-14.00 Риски при проектировании и строительстве загородного дома и способы их снижения
- 14.00-15.00 Энергосберегающие технологии в загородном домостроении
- 15.00-16.00 Водоснабжение и канализация: скважины, водопровод, системы очистки, септики
- 16.00-17.00 Системы отопления в загородном доме
- 17.00-18.00 Баня на участке: проектирование, строительство, оснащение

##### ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00-14.00 Доступная курортная недвижимость на юге России по цене до 3 млн рублей
- 14.00-15.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления
- 15.00-16.00 Критерии выбора и особенности покупки недвижимости в Испании
- 16.00-17.00 Получение ВНЖ в Европе: требования и рекомендации

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ  
**ЖИПРОЕКТ.РФ**



## 39 проблемных объектов

достроили в 2017 году в Ленобласти. Квартиры получили 10,9 тыс. человек. В большинстве случаев долгострой были введены в эксплуатацию при поддержке правительства региона. В настоящее время в списке проблемных остаются еще 20 объектов.

## 33 долгостроя

ввели в эксплуатацию в Петербурге в 2017 году, общей жилой площадью 540,8 тыс. кв. м (10 602 квартир). Это почти в 7,5 раз больше, чем годом ранее. В частности, ключи получили дольщики нескольких объектов ГК «Город», ГК «Титан» и др.



## 452 метра

составила высота строящейся башни «Лахта центр» в декабре 2017 года. В октябре прошлого года она была признана самым высоким зданием в Европе. В конце января 2018-го «Лахта центр» достиг своей максимальной проектной высоты в 462 м.



## 2,6 млн кв. м

жилой недвижимости в 2017 году было построено в Ленинградской области. Это новый рекордный показатель в строительстве для 47-го региона. В 2016-м ввод жилья в Ленинградской области составил 2,2 млн «квадратов».

## 0 крупных торговых центров

было введено в 2017 году в Петербурге. Такого в Северной столице не было за всю новейшую историю рынка. Эксперты связывают этот показатель с насыщенностью города подобными объектами, замедлением девелоперской активности в торговом сегменте.



## 25 социальных объектов

в 2017 году было построено в Петербурге за счет внебюджетных инвестиций. В том числе 2 школы и 18 детских садов. В социнфраструктуру города девелоперы вложили 8,5 млрд рублей.



Агентство недвижимости

# КВАРТИРОГРАФИЯ

Упрощаем выбор

Упрощаем выбор. Подбираем лучшее.

Диапазон цен на наши объекты от 1,1 млн\* до 27 млн\*\* руб.

Цены застройщиков и ниже!

\*Указана цена на квартиру-студию площадью 20,7 кв. м в ЖК "Яркий", 2 этап при условии 100% оплаты в течение 5 банковских дней. Адрес ЖК: Лен. область, Всеволожский район, дер. Янино-1.

Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте [www.kupim2.ru](http://www.kupim2.ru). Застройщик ООО "Норманн ЛО".

\*\*Указана цена на пятикомнатную квартиру площадью 187,63 кв. м в ЖК "Усадьба на Ланском" при условии 100% оплаты. Адрес ЖК: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 2. Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте [lanskoe.com](http://lanskoe.com). Застройщик ООО "БП Истейт-Ланское".

603-45-90  
[www.kupim2.ru](http://www.kupim2.ru)

# Весенние тренды

Шквал новых проектов? Затоваривание рынка? Падение цен? Дешевая ипотека? «Строительный Еженедельник» поинтересовался у экспертов – как будет развиваться рынок новостроек в Петербурге в ближайшие полгода и какой будет ценовая политика застройщиков на меняющемся рынке? ➔



**Юрий Ильин,**  
управляющий  
директор  
«Группы ЛСР»:

– В первой половине 2018-го на рынок может выйти довольно много

новых проектов. Однако, уже начиная со второй половины года, можно ожидать обратную тенденцию – снижение предложения. В дальнейшем продолжение тренда на консолидацию рынка более чем вероятно. Крупным компаниям, к которым относится и «Группа ЛСР», в новых реалиях работать будет проще, чем средним и мелким застройщикам. Тем не менее, рост цен на недвижимость в среднем по рынку во втором полугодии 2018 года не исключен.



**Юлия Ружицкая,**  
директор  
по продажам  
компаний  
«Главстрой-СПб»:

– В первой половине года ожидается значительный

рост девелоперской активности, связанный с желанием застройщиков запустить в реализацию как можно больше жилых комплексов до момента вступления в силу новых законодательных требований. Вторая половина будет значительно спокойнее, объемы вывода в продажу нового предложения снизятся. Спросом будут пользоваться жилые комплексы, имеющие «городскую прописку» и обеспеченные инфраструктурой. Интерес покупателей будет сосредоточен на однокомнатных и двухкомнатных квартирах с удобными планировками и отделкой. На фоне отмены «долевки» и увеличивающейся себестоимости строительства возможен рост цен на жилье в пределах 10%. Политика застройщиков в области ценообразования будет гибкой и ориентированной на потребителя. Акцент будет сделан на предложении максимально доступных цен в своем классе недвижимости.



**Николай Гражданкин,**  
начальник  
отдела продаж  
компания ООО  
«Отделстрой»:

– Ценовая политика застройщиков

зависит от спроса, объема предложения на рынке и уровня доходов населения. Разговоры об отмене долевого строительства и ужесточении законодательства подогревают спрос на жилье. Сыграет на руку спросу и новая субсидированная ставка по ипотеке. Казалось бы, что цены на жилье должны вырасти, особенно учитывая то, что нововведения в законодательстве увеличат себестоимость строительства. Но резкого роста цен не будет, так как доходы населения не растут и покупательная способность низкая. Увеличение стоимости в этом году будет в пределах инфляции – 5-6%.

Что касается прогноза на ближайшие полгода, то объем предложения на строительном рынке увеличится. Многие застройщики, которые придерживались земельные участки и стройку, будут стремиться выводить новое жилье до июля,

чтоб не попасть под новые изменения в законе о долевом строительстве. Увеличение объема предложения на рынке – еще один фактор того, что стоимость квартир сильно не вырастет.



**Эдуард Тиктинский,**  
президент  
холдинга RFI:

– Текущего уровня спроса недостаточно, чтобы угнаться за ростом предложения

на рынке. Но возможности для снижения цен у участников рынка нет. Девелоперам сегодня и так приходится работать с минимальной маржей, и снижать цену – фактически означает продавать ниже себестоимости. Что может произойти в ближайшей перспективе? Растущая жесткость государственного регулирования строительной отрасли может привести к уходу с рынка части компаний, в первую очередь финансово неустойчивых. Если за этим последует ощутимое сокращение предложения, оно повлечет за собой рост цен. Но, конечно, не в ближайшие полгода, так как сейчас многие девелоперы постарались заблаговременно получить разрешения на строительство, чтобы в 2018-м начать строить по привычной схеме.



**Светлана Денисова,**  
начальник отдела  
продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Раздается уже целый хор голосов,

которые твердят, что бурное законотворчество в сфере регулирования долевого строительства неминуемо приведет к росту цен. Вопрос только в сроках: как скоро осознание покупателями грядущих фундаментальных изменений приведет к увеличению активности, а следом – и стоимости квартир. Понятно, что говорит за такое развитие ситуации масштаб будущих поправок. Против роста цен – очень большой объем предложения, а также то, что на протяжении длительного времени доходы населения оставались замороженными, их уровень не рос. Что касается цен на квартиры в ЖК «Огни Залива», то очередное плановое повышение состоится уже зимой этого года.



**Сергей Терентьев,**  
директор  
департамента  
недвижимости  
Группы ЦДС:

– Необходимость привлекать проектное финансирование,

несомненно, спровоцирует повышение цен на жилье. Если сейчас еще возможно купить квартиру на минимальном этапе строительства, то при отмене «долевки» такого варианта у покупателей не будет, а готовое жилье по умолчанию стоит дороже. Когда люди заметят эту перспективу, спрос на недвижимость поднимется. Цены, соответственно, тоже. Мы ожидаем роста цен примерно на 10% в течение года.

Сейчас рынок новостроек будет насыщаться новыми проектами застройщиков, а у покупателей еще какое-то время будет большой выбор и комфортные условия по ипотеке, ставки сейчас весьма

низкие. А через полгода-год из-за законодательных нововведений рынок начнет трансформироваться. Это ощутят на себе в финансовом плане и компании, и потребители.



**Кирилл Сиволобов,**  
генеральный  
директор  
компания  
VauHaus:

– Ужесточение законодательства с отменой «долевки»

приведет к росту цен на строящуюся недвижимость. Расходы застройщиков, использующих проектное финансирование, вырастут на 15-20% из-за необходимости привлекать деньги у банков. При этом для конечного покупателя риски недостроя только возрастают, ведь появляется вероятность банкротства самого банка, финансирующего строительство; за последние пару лет это случалось чаще, чем банкротство строительных компаний. Что касается развития рынка, в ближайшие полгода ничего не изменится, а вот через год цены начнут расти. Застройщики будут искать альтернативу «долевке», как вариант – начнут выпускать облигации.



**Николай Урусов,**  
генеральный  
директор  
строительной  
компания  
«Красная Стрела»:

– Законодательные поправки

и отмена долевого строительства вынуждают застройщиков активнее выводить на рынок новые проекты, пока не изменились условия работы. Тем не менее, нет уверенности, что изменения вступят в силу в том виде, в котором они есть сейчас; не исключено, что поправки еще претерпят редактуру.

В ближайшие месяцы спрос на жилье будет оставаться на уровне 2017 года, а застройщики пока не будут поднимать цены, чтобы не вызвать снижения продаж. Изменения на данном этапе будут происходить скорее внутри компаний и не будут видны покупателю. Например, некоторые застройщики начинают проявлять больший интерес к коммерческой недвижимости, на которую не действуют изменения в законе. Если говорить о крупных переменных в структуре спроса-предложения, то они ожидают нас на рынке недвижимости примерно через год-полтора.



**Наталья Ткаченко,**  
заместитель  
управляющего  
Санкт-Петербургским филиалом  
Акционерного общества  
«Сургутнефтегазбанк»:

– На динамику процентных ставок по ипотеке влияет множество факторов, и достоверно определить их дальнейшее движение в 2018 году затруднительно. Однозначно можно утверждать, что сейчас на рынке ипотечного кредитования действуют исторически низкие процентные ставки. «Сургутнефтегазбанк» по одной из таких программ предлагает ипотечные кредиты по ставке от 5,9% годовых.



**Надежда Калашникова,**  
директор  
по развитию  
компания «Л1»:

– Большинство принятых в последние два года поправок

к 214-ФЗ в первую очередь касаются финансовой стороны бизнеса. Они неизбежно приведут к росту цен на жилье. Часть поправок вступает в силу с июля этого года, и первое полугодие может стать ударным по числу выводимых на рынок новых проектов, так как на них новые требования распространяться не будут. При этом цены также в ближайшее время серьезно не вырастут: рынок недвижимости довольно инертен, объемы строительства значительны; многие застройщики стремятся как можно больше домов построить по старым правилам – и цены еще некоторое время смогут удерживать текущие значения. Но в более дальней перспективе рост цен может составить 15-20%.



**Марина Сторожева,**  
руководитель  
отдела продаж  
Lemminkainen  
(генерального  
подрядчика  
проекта VALO):

– В связи с большим объемом строящихся объектов на рынке Петербурга (и в том числе тех, на которые только что были получены разрешения на строительство), я не ожидаю никаких резких изменений в ценовой стратегии. Застройщики в ценовом позиционировании будут ориентироваться на спрос и предложение в конкретном сегменте. В части апартаментов мы ожидаем увеличения предложения и плавного роста цен.

Рынок жилья, на мой взгляд, в ближайшие полгода не ожидает резких изменений. Большое предложение на рынке будет компенсироваться усиленным спросом в связи с ожиданиями изменений в законодательстве. На рынке апартаментов продолжит расти спрос, обусловленный хорошей инвестиционной привлекательностью «апартаментов» по сравнению с депозитными ставками банков и все менее доходным инвестированием в квартиры. Инвесторы, вкладывающие свои средства в апартаменты в этом году, будут придавать большее значение профессионализму управляющей компании и качеству проектов.



**Юрий Колотвин,**  
генеральный  
директор  
строительного  
холдинга «ПСК»:

– В 2017 году в среднем по рынку Петербурга темпы

роста цен на недвижимость превысили уровень инфляции. По нашим прогнозам, в 2018 году эта тенденция на первичном рынке жилья сохранится. Во-первых, хорошую поддержку рынку оказывает снижение ставок по ипотечным кредитам. Как мы с вами помним, к декабрю 2017 года они упали ниже 10% годовых. И это еще не предел, в этом году мы можем увидеть ипотеку за 7-8%. По ипотечным программам с софинансированием государства

возможны беспрецедентные 6% годовых для семей, в которых появится второй ребенок. Изменения в законодательстве также отразятся на увеличении себестоимости строительства.

Однако предпосылок для резкого роста цен нет. Сдерживающих факторов немало. Во-первых, не ожидается роста реальных доходов населения, что подстегнуло бы покупательскую активность. Падение или стагнация доходов – это главный ограничитель роста спроса на жилье. Итоги 2017 года Росстатом уже подведены, доходы россиян за это время сократились почти на 2%.

Рост цен в районах комплексной застройки, очевидно, будет сдерживаться перегретостью рынка и большим объемом предложения.

Продолжит развитие тренд на продажу квартир с отделкой. Мы это предусмотрели в проекте комплекса апартаментов LIKE, который вышел на рынок во II квартале 2017 года. В нем 100% апартаментов сдаются с отделкой.



**Сергей Софронов,**  
директор по продажам группы «Ярд»:

– Грядущая отмена «долевки» заставляет застройщиков выводить на рынок проекты, которые они собирались вывести позже в более благоприятных условиях.

Это приведет к еще большему увеличению предложения над спросом и, возможно, к незначительному снижению стоимости квадратного метра. Застройщики по-прежнему продолжают давать скидки и устраивать всевозможные акции. Выиграют в этом положении объекты с удачной локацией, проработанной концепцией и оптимальной для данного предложения ценой.

В последнее время в Петербурге увеличился спрос на апартаменты, приносящие доход, и, как следствие, предложение апартаментов. Данная тенденция сохранится, так как все больше инвесторов выбирают апартаменты, доходность которых порой в два раза выше, чем квартир и банковских вкладов.



**Ольга Захарова,**  
директор по продажам и продвижению компании «СПб Реновация»:

– Ценовая политика «СПб Реновации» служит логичным продолжением нашей рыночной стратегии, заключающейся в том, чтобы предлагать нашим покупателям эргономичные квартиры с отделкой, в жилых комплексах, расположенных в городской черте, в сформированном окружении. Неудивительно, что наши цены демонстрируют устойчивую положительную динамику, например, их прирост за 2017 год составил, в зависимости от проекта, 11–17%.

В первые месяцы 2018 года на первичном рынке продолжится прошлогодняя тенденция ускоренного вывода объектов в продажу.



**Ирина Киршина,**  
директор Департамента управления недвижимостью ООО «Бронка Групп»:

– В ближайшее время должен произойти рост цен на квартиры, что обусловлено, прежде всего, изменениями законодательной базы. При отмене 214-ФЗ застройщики смогут использовать только

банковские средства, а в этом случае решающим вопросом, влияющим на ценообразование на рынке недвижимости, станет размер ставки проектного финансирования девелоперских проектов. Чем больше будет ставка, тем серьезнее будет и рост цен на первичном рынке недвижимости. На рынке новостроек будет наблюдаться активное движение. Застройщики будут стараться успеть получить разрешение на строительство до вступления в силу поправок.



**Игорь Оноков,**  
генеральный директор компании «Леонтьевский Мыс»:

– Мы прогнозируем динамику в пределах инфляции. Если говорить про массовый сегмент, то сформировавшийся товарный запас и высокая конкуренция будут сдерживать цены. В долгосрочной перспективе все будет зависеть от экономической ситуации и окончательной редакции законодательных изменений. Если «долевку» все-таки отменят, а ключевую ставку не снизят до европейского уровня (от 0 до 2-3%) – это приведет к ценовому шоку.



**Михаил Ривлин,**  
заместитель председателя правления компании «Охта Групп», девелопер проекта Art View House:

– Ценовая стратегия застройщиков будет зависеть от новых экономических реалий. Все диктует рынок: если квартиры будут активно покупать – последует повышение цен, если нет – стоимость

жилой недвижимости останется на прежнем уровне или даже снизится. Однако вряд ли снижение возможно в элитных проектах, которые возводятся в уникальных локациях в центре города с качественными видовыми характеристиками. Одна из основных причин – ужесточение законодательства в части строительства жилья в историческом центре. Там будет появляться все меньше объектов, что приведет к нарушению баланса спроса и предложения. То есть спрос на новую недвижимость в историческом центре будет оставаться стабильно высоким, а предложение будет очень ограниченным. Это неизбежно приведет к росту таких объектов в цене.



**Алексей Юдин,**  
руководитель отдела недвижимости агентства «МИР недвижимости»:

– Мнение специалистов о рынке новостроек неоднозначно, большинство специалистов считает, что тенденции рынка (а именно изменение законодательства и переход на проектное финансирование) повлекут за собой неуклонный рост стоимости недвижимости. Но для наших клиентов очень важно использовать текущую ситуацию – снижение ставок по ипотечным кредитам достигло рекордно низкого уровня. Новые инструменты, стимулирующие увеличение объема продаж, – индивидуальное предложение для региональных клиентов, субсидированная ставка по ипотеке, ипотека в рассрочку, льготная ипотека – все это скорее является хорошим катализатором для приобретения недвижимости по текущим условиям. Ключевым фактором остается выбор надежного застройщика.

WWW.Y-EXPO.RU

**30 марта – 1 апреля**

ЭКСПОФОРУМ

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИЗАЙН И ИНТЕРЬЕР ДОМОВ И КВАРТИР

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**3 дня**

**ВЫ В ЦЕНТРЕ ВНИМАНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ**

Выставочный стенд.....от 58 882 руб.

Реклама вашего жилого комплекса на сайте выставки (60 тыс. уникальных заходов)..... 33 400 руб.

Реклама в официальном каталоге .....от 22 420 руб.

Эксклюзивная реклама на пригласительном билете (тираж 100 тыс.) .....76 700 руб.

Каждая Ярмарка недвижимости –

**30 000**

**целевых посетителей**

0+

**Цель – жить лучше!**

Каждый третий посетитель Ярмарки выбирает более комфортную квартиру

**43%** покупают квартиру для себя

**12%** для инвестиций

**44%** посетителей планируют покупку от 5 млн рублей

**28%** посетителей готовы к единовременной оплате

**4,2 млн рублей** – средний планируемый бюджет покупки



**Квартиры  
в сданном доме  
от 1,4 млн руб.!**

**УЗНАЙТЕ ПОДРОБНОСТИ:**  
пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1, лит. А

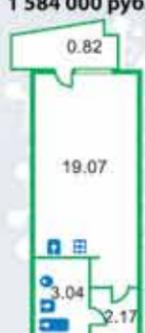
+7 (812) 322-93-73  
952-73-07, 952-73-27

Ленинградская область,  
г. ШЛИССЕЛЬБУРГ, ул. КИРОВА/ПРОЛЕТАРСКАЯ



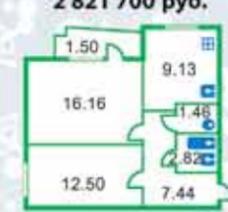
**Дом сдан.** Чистовая отделка. № 214-ФЗ.

1 584 000 руб.



Студ. S=25,10

2 821 700 руб.



2-к. кв. S=50,00

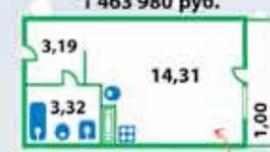
---

Ленинградская область,  
г. КИРОВСК, НАБЕРЕЖНАЯ УЛ., Д. 19



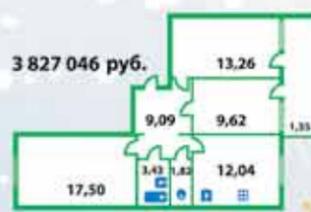
**2-й этаж**  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА:  
6-17-этажный кирпично-монолитный жилой комплекс,  
расположенный на берегу Невы в центральной части Кировска.

1 463 980 руб.



Студ. S=23,29

3 827 046 руб.



3-к. кв. S=65,98

**ОСОБЕННОСТИ:**  
30 мин. от КАД  
Чистовая отделка  
№ 214-ФЗ  
Срок ввода:  
1ПК – дом сдан  
2ПК – дом сдан  
3ПК – дом сдан  
4ПК – 1-й кв. 2018 г.

доступная цена

полная отделка

расположение

экология

**КВАРТА**  
www.spbkvartira.ru

С ценами и планировками можно ознакомиться на сайте [www.spbkvartira.ru](http://www.spbkvartira.ru)  
и по телефонам отдела продаж.

ФЗ 214. Застройщик ООО «БСК». Проектная декларация на сайте [www.spbkvartira.ru](http://www.spbkvartira.ru). Подробная информация по телефону 322-93-73 и на сайте [www.spbkvartira.ru/akcii](http://www.spbkvartira.ru/akcii).  
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.spbkvartira.ru](http://www.spbkvartira.ru) и в офисе застройщика ООО «БСК»

## Пётр Великий и Екатерина Великая

### СДАЁМ В 2018

- Вид на Неву
- Авторская архитектура
- Функциональные планировки
- Дизайнерская отделка холлов
- Система видеонаблюдения
- Детские площадки,  
зоны для отдыха
- Паркинг и открытые автостоянки
- Площадка для выгула собак

СТ. М. «РЫБАЦКОЕ»

Квартиры от

# 1,7

МЛН Р

**КОМФОРТ-КЛАСС**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПРИ УСЛОВИИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ И ОПЛАТЫ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА В РАЗМЕРЕ 85% ПО КВАРТИРЕ-СТУДИИ 23,65 М², СТОИМОСТЬЮ 1974776 РУБ. ОСТАТОК В РАЗМЕРЕ 15% ОПЛАЧИВАЕТСЯ ЕДИНОВРЕМЕННОМ ПЛАТЕЖОМ НЕ ПОЗДНЕЕ 30.11.18. ЗАСТРОЙЩИК: ЗАО «РСТИ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RSTI-ZAO.RU. АДРЕС ОБЪЕКТА: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УСТЬ-СЛАВЯНКА, УЛ. ЗАВОДСКАЯ, 15К

## РОССТРОЙИНВЕСТ

ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ». СПБ, ПР. ДОБРОЛЮБОВА, 17С

СОЗДАЕМ ВОЗМОЖНОСТИ  
СТРОИМ ДЛЯ РОССИИ

РАБОТАЕМ ПО ФЗ-214

(812) **331-50-00**

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА ПРОДАЖ