События

Правительство Петербурга

построить апарт-отель.

СПб» покинуть Дёминский сад,

потребовало от компании «Ингеоком

на участке которого она планировала

Дёминский сад отобрали

издается с 2002 года Nº 22 (820) 23 июля 2018 года



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



320-92-92 METAAA листовой, сортовой **МЕТАЛЛОПРОКАТ** 

профиль, лис

ПЛАЗМЕННАЯ, **ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА** 







производство полного СПЕКТРА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ изделий для жилищного, ПРОМЫШЛЕННОГО И ДОРОЖНО-КОММУНАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ленинградская область, город Гатчина, проезд Энергетиков, дом 2 Телефоны: 8 (81371) 48-501 - приемная

> Электронная почта: info@barrikada.ru – приемная http://www.barrikada.ru/

8 (81371) 48-780 - отдел продаж



#### ПОДГОТОВКА СПЕЦИАЛИСТОВ ПО ТЕПЛОВИЗИОННОМУ **КОНТРОЛЮ**

Мы занимаемся подготовкой специалистов с 2001 года. В 2009 году нами создан экзаменационный центр на базе НОАП НПЦ «Качество». С этого момента курсы в Санкт-Петербурге проходят на регулярной основе и включают аттестацию специалистов по тепловизионному контролю в соответствии с российским стандартом Единой системы оценки соответствия объектов Ростехнадзора. В России первый лицензионный центр ITC открыт на базе «TTM» в Санкт-Петербурге. Программа подготовки ІТС теперь доступна на русском языке.

(812) 320-57-51 (812) 320-<u>57-57</u> (812) 305-57-88

199137, г. Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 30, лестница 5, пом. 103Н ttm.infrared@gmail.com http://www.infraredtraining.ru/



### Большой потребительский испуг?

Лидеры строительного рынка Петербурга отчитались об итогах работы за полугодие. Число заключенных контрактов у всех застройщиков выросло. Эксперты объясняют всплеск активности покупателей испугом из-за изменений в законодательстве о «долевке». (Подробнее на стр. 5) 🤰



ПРИМОРСКИЙ РАЙОН

331-50-00

RSTI.RU

События

исторического здания

в 70 млн рублей.

выставлены на аукцион с начальной ценой

Ушаковским баням

Помещения



события Строительный Еженедельник 22 (820) 23 07 2018

#### выходные данные



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



Официальный публикатор в области проектирования, строительства,

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











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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин E-mail: kulybin@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, Ирина Журова, Мария Мельникова **Директор по PR:** Татьяна Погалова E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Майя Сержантова, Серафима Редуто 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

Полписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221 Подписной индекс в СЗФО - 83723 Распространяется по подписке и бесплатно на фирмен стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель Материалы, размещенные в рубрике «Достижения»

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи икаций Российской Федерации

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074. Издается с февраля 2002 года.

публикуются на правах рекламы

(спецвыпуски - по отдельному графику)

Типография: ООО «Техно-Бизнес» 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово ул. Ломоносова, 113. Тираж - 9000 экземпляров Заказ № 79 Подписано в печать по графику 20.07.2018 в 17:00



Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003,



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА КАИССА печатное СМИ СМИ, освещающее



2017 г.)

CREDO освещающее рос сийский рынок недвижимости 2009, 2011

средство ции, освещающее недвижимости (лауреат 2013 2016 гг.) 2016 гг.)



(лауреат 2009 г.)

СТРОЙМАСТЕР освещающее саморегулирования (лауреат 2012. 2013. 2014 гг.)

золотой гвоздь

Лучшее специализированно

СМИ (номинант 2004, 2005

2006, 2007 гг.)

года

2017 г.)





Владимир Якушев, министр строительства и ЖКХ РФ:

«Хотелось бы построить эти 120 млн кв. м жилья не в виде молчаливых и серых домов, а такими, чтобы человек чувствовал себя счастливым».

Подробности на стр. 10-11



объектов заморожено в Ленобласти в коттеджных поселках

Подробности на стр. 4

### Ушаковским баням ищут хозяина

Максим Еланский / Помещения исторического здания Ушаковских бань выставлены на аукцион с начальной ценой за два лота в 70 млн рублей. 🧿

Фонд имущества Петербурга выставил на торги здание Ушаковских бань, расположенное в Кировском районе города по адресу: улица Зои Космодемьянской, 7. Объект продажи разбит на два лота. Начальная цена первого лота составляет 16,2 млн рублей. В него вошли помещения общей площадью 420 кв. м с отдельным входом. В рамках второго лота реализуется комплекс помещений площадью 5,8 тыс. кв. м со стартовой ценой в 53,8 млн рублей. Аукцион назначен на 8 августа текущего года.

Здание Ушаковских бань, также известных как бани «Гигант», было построено в 1930 году в стиле ленинградского конструктивизма. В 2001 году оно было признано объектом культурного наследия регионального значения. Несмотря на историческую ценность, в настоящее время здание находится в крайне неудовлетворительном состоянии, его облюбовали любители квестов и бездомные.

Покупатель объекта недвижимости, сообщают в Фонде имущества, должен будет провести его реконструкцию, согласовав рабаты с КГИОП. Само здание должно использоваться как физкультурнооздоровительный комплекс с сохранением исторической функции бани. Это вторая попытка реализации с аукциона недействующего комплекса. Весной этого года



его пытались продать за аналогичную цену, но аукцион не состоялся.

Эксперты рынка недвижимости сомневаются, что Ушаковские бани быстро найдут своего владельца. Как отмечает руководитель отдела стратегического консалтинга компании Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев, сам объект и предлагаемые помещения очень специфичны по объемно-планировочным решениям. При этом охранные ограничения существенно уменьшают разнообразие вариантов редевелопмента здания, а состояние объекта требует значительных инвестиций. «Расположение в целом неплохое, но потенциально наиболее интересные функции реализовать невозможно из-за отмеченных ограничений. Даже невысокая стоимость метра помещений не является гарантией высокого интереса к объекту, – отмечает он.

Руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев также считает, что Ушаковские бани, как объект наследия, будет непросто адаптировать под современное использование. «Полагаем, что стоимость сооружения на торгах будет минимальна: всё-таки его текущее состояние потребует значительных вложений в реставрацию», делает выводы эксперт.

Стоит отметить, что также с молотка, правда уже конкурсного управляющего, 20 августа в Петербурге планируется реализовать здание Сызранских бань. Расположено оно в Московском районе у станции метро «Электросила». Банный комплекс продается за долги бывшего собственника - компании «Санкорд», которая в 2011 году обанкротилась. Выставленный на торги актив оценен в 104 млн рублей.



кстати

Длительное время Ушаковские бани были самым крупным в городе банным комплексом. Ежедневно он мог принимать до 4 тыс. посетителей. Баня закрылась в 2006 году.

### «Авиатор» приземлился в Мурино

Михаил Светлов / Инвестиционно-строительная группа «Мавис» начала строить в Мурино новый жилой комплекс «Авиатор» площадью более 300 тыс. кв. м. Инвестиции в проект оцениваются в 10 млрд рублей. Земля под этой стройкой за последние годы несколько раз переходила из рук в руки. В числе ее владельцев были ХК «Адамант» и ООО «Гранд Фамилия».

Новый проект компании «Мавис» появится на участке площадью 9,6 га на пр. Авиаторов Балтики в Мурино. Это будет жилой квартал общей площадью 305 тыс. кв. м из 9 жилых корпусов почти на 6 тыс. квартир. Проектом также предусмотрены паркинг на 1150 машин, школа и встроенные объекты - детсад, спортивный клуб, медицинский центр и отделение связи. Максимальная высота застройки составит 19 этажей.

Инвестиции в проект такого масштаба, по оценке Романа Мирошникова, исполнительного директора компании «Ойкумена», составят 18-20 млрд рублей.

Пока продажи квартир открыты только в одном корпусе «Авиатора», сдача которого запланирована на 2020 год. Цена «квадрата» там составляет около 70 тыс. рублей.

Участок под этот проект ИСГ «Мавис» приобрела в этом году у компании «Гранд Фамилия». Пятно находится между двумя другими объектами группы «Мависа» - «Цвета радуги» и «Форвард» (их строительство еще ведется, ввод намечен на декабрь 2018 года).

Как рассказывал руководитель «Гранд Фамилии» Анатолий Павлов, сделка была лишь частично денежная. В счет ее оплаты компания «Мавис» также передала продавцу 260 квартир в своих жилых комплексах в Мурино. И ООО «Гранд Фамилия» рассчитывает продать их за ближайшую

Интересна судьба участка, который застроит «Мавис». Активом владел холдинг «Адамант». А в 2014 году участок купила компания «Гранд Фамилия», которую игроки рынка связывают с бывшим совладельцем корпорации «Строймонтаж» Артуром

Кириленко. Девелопер собирался построить там жилой комплекс с рабочим названием «Мурин Град» общей площадью 150 тыс. кв. м. Он утвердил проект планировки территории (ППТ) и градплан, получил разрешение на строительство, которое действительно до 2020 года. Но два года назад от идеи строить жилой комплекс своими силами ООО «Гранд Фамилия» отказалось и стало искать покупателя. В компании объяснили это решение тем, что на фоне кризиса экономика проекта изменилась и выросли риски его реализации.

Тем не менее, участники рынка считают, что новый проект ИСГ «Мавис» будет успешным, хотя и попадет в достаточно жесткую конкурентную среду.

«Район Мурино становится со временем все интересней, так как здесь постепенно решаются вопросы с транспортной доступностью, социальной инфраструктурой. Но территория очень конкурентная. Поэтому успех нового проекта будет зависеть от качества проекта», — говорит директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев.



По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в Мурино сейчас работают 12 застройщиков, которые реализуют 19 проектов площадью 1,02 млн кв. м жилья. В свободной продаже здесь находится 442,1 тыс. кв. м жилья. По итогам 2017 года в районе продано 470 тыс. кв. м жилья, что составляет 11% в общем объеме спроса в петербургскои агломерации. «Средняя цена предложения в классе масс-маркет составляет 69,7 тыс. рублей за 1 кв. м, что на 10% выше среднего показателя цены в пригородной зоне Ленобласти», - сообщила руководитель КЦ Ольга Трошева.

Общая площадь нового жилья в Новом Девяткино и Мурино к 2020 году составит около 6,8 млн кв. м. Среди застройщиков района - ООО «ЦДС», группа компаний «УНИСТО-Петросталь», Setl City и др. Если все проекты будут реализованы, то через 10-15 лет в этом районе будет проживать около 300 тыс. человек.

## Дёминский сад отобрали у инвестора

**Максим Еланский** / Правительство Петербурга потребовало от компании «Ингеоком СПб» покинуть Дёминский сад, на участке которого она планировала построить апарт-отель. **2** 

Комитет по контролю за имуществом Петербурга неделю назад направил уведомление ЗАО «Ингеоком СПб» с требованием покинуть до 20 июля текущего года занимаемый участок в Дёминском саду. В случае неисполнения этого требования, подчеркивается в уведомлении, «освобождение участка будет осуществляться в принудительном порядке». Между тем, стоит отметить, что на данный момент никаких признаков нахождения компании на участке нет, кроме частично оставшегося строительного забора.

Дёминский сад расположен на проспекте Обуховской Обороны в Невском районе города. В 2010 году участок этой зелёной зоны площадью 0,4 га был передан на инвестиционных условиях в аренду компании «Ингеоком СПб», которая на нем планировала построить девятиэтажный общественно-деловой центр. Местжители быстро забили тревогу, градозащитники обратили внимание на незаконность перевода части сада в зону общественно-деловой застройки. Между общественниками и застройщиком начался период длительных судебных тяжб. В 2014 году Петербургский городской суд признал любые строительные работы в саду незаконными.

Инвестора данное судебное решение не остановило от дальнейших планов по использованию участка. В апреле 2017 года ООО «Ингеоком-констракшн» (дочерняя структура ЗАО «Ингеоком СПб») представило на Совете по инвестициям при Правительстве Петербурга



проект строительства двух апарт-отелей, каждый на 500 мест. Один из них должен был расположиться в Дёминском саду, второй – на Большеохтинском проспекте. Оператором объектов анонсировалась компания NAI Весаг, но партнёрский договор между сторонами не был подписан.

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в пресс-службе Комитета по инвестициям Петербурга, члены Совета по инвестициям решили рассмотреть возможность предоставления данному проекту статуса стратегического. Однако

после проведения экспертизы документов, представленных компанией «Ингеоком-констракшн», инвестиционный проект по строительству двух гостиниц признали не соответствующим требованиям и он не вошёл в перечень стратегических.

Важно, что договор аренды участка в Дёминском саду между городом и ЗАО «Ингеоком СПб» истёк 15 мая 2017 года. В настоящее время Комитет имущественных отношений Петербурга продолжает взыскивать в арбитражном суде с организации задолженность по арендной плате

за участок. Она составляет около 146 млн рублей. Стоит отметить, что у компании «Ингеоком СПб» нет собственного сайта. Телефон, номер которого указан в информационных базах, не отвечает. Московская строительная компания «Ингеоком» сообщила, что петербургская организация не имеет к ним отношения.

По словам депутата ЗакСа Бориса Вишневского, им и Михаилом Амосовым неоднократно вносились законодательные поправки, направленные на возвращение Дёминскому саду всей его площади и придание этой территории статуса ЗНОП (зеленые насаждения общего пользования) «К сожалению, эти поправки упорно не принимались Законодательным Собранием. Сейчас в Смольном позиция по застройке Дёминского сада поменялась. Будем надеяться, что на нее обратят внимание и в парламенте», – делает выводы он.



На минувшей неделе Комитет госстройнадзора Ленобласти отменил разрешение на строительство многофункционального гостиничного комплекса Gatchina Residence в Гатчине на ул. Генерала Кныша, возводить который намеревалась группа компаний ЕЗ Group. Проект предполагал строительство 12-этажного гостиничного комплекса. По мнению областных чиновников, проект по сути являлся жилым домом без необходимой социнфраструктуры.







#### новости

#### Выбор покупателей

В течение последнего года предпочтения покупателей первичной недвижимости относительно выбора застройщиков претерпели некоторые изменения.

По данным опроса, проведенного весной 2018 года на Ярмарке недвижимости, 14,2% респондентов полагают, что в первую очередь рассмотрят предложения компании «Петербургская недвижимость». Второе место в рейтинге покупательских предпочтений занимает «Группа ЛСР», которую выбрали 13,2% посетителей выставки. Лидер прошлого года Setl City переместилась на третье место. Ознакомиться с предложениями этой строительной компании намерены 12% интересантов.

Опрос также показал, что в этом году большинство потенциальных покупателей жилья на первичном рынке в среднем планируют потратить на покупку недвижимости около 4,2 млн рублей. 26% будущих покупателей готовы полностью оплатить всю сумму сделки единовременным платежом. Воспользоваться банковским кредитом намерены 42% респондентов, а получить рассрочку от собственника рассчитывают 22% будущих покупателей.

#### В Петербурге построят автовокзал

Смольный одобрил постановление, предусматривающее присвоение инвестпроекту «Строительство автовокзала и гостиницы категории «три звезды» в Московском районе Санкт-Петербурга» статуса стратегического, а ООО «Вернисаж» - статуса стратегического инвестора.

Проект предполагает строительство автовокзала площадью более 3,8 тыс. кв. м с пятью перронами прибытия и 12 перронами отправления, рассчитанный на суточное обслуживание примерно 9,6 тыс. пассажиров. Планируемый автовокзал будет иметь преимущества перед ключевыми конкурентами за счет условий повышенной комфортности для пассажиров и широкого спектра сопутствующих услуг, которые будут доступны на территории автовокзала (услуги общественного питания, представительства туристических операторов и др.). Кроме того, рядом с автовокзалом будет построена гостиница категории «три звезды» на 130 номеров.



# «Империя» на продажу

Максим Еланский / Земельные участки банкротящейся компании «Империя», ранее работавшей на рынке под брендами «АйДаДом» и Luonto, выставлены на продажу. 🤰

Конкурсный управляющий ООО «Строительная компания «Империя» на сайте Единого федерального реестра значимых сведений о юридических лицах (Федресурс) проинформировал о проведении торгов 24 августа 2018 года, в рамках которых будет реализоваться 51 земельный участок банкротящейся организации. Все они расположены в Ломоносовском районе Ленобласти на территории Гостилицкого сельского поселения. Площадь большинства участков составляет 10 соток, начальная цена каждого из них -150 тыс. рублей.

Строительная компания «Империя» в 2012-2017 годы занималась продажей земельных участков физическим лицам в Ленобласти и строительством коттеджных поселков. В пуле девелопера находилось 15 проектов. Среди них: «Ежевичное», «Подсолнухи», «Петергофские предместья», «Жемчужина» и многие др. Компания до 2016 года работала под брендом «АйДаДом», затем сменила его на Luonto. Объяснялось это вхождением в организацию финских инвесторов с последующей передачей им всего управления.

В 2017 году, после многочисленных обращений граждан, «Империей» заинтересовались правоохранительные органы. Прокуратурой были выявлены признаки мошеннических действий девелопера с землей. Финны быстро открестились от покупки компании, а весь персонал ее был сокращен. К «Империи» в середине прошлого года был подан иск о банкротстве от родственного ООО «Империал» из-за долга в 29 млн рублей, который был удов-

Приобретатели земельных участков и домов девелопера считают банкротство компании фиктивным. Также в своих публичных обращениях они отмечают, что с застройщиком были заключены договоры соинвестирования, в соответствии с которыми он обещал построить дороги. линии электропередач, выполнить общее благоустройство поселков. В значительной степени случаев эти обязательства исполнены не были. Кроме того, люди были недовольны тем, что во многих поселках председателем или управляющим назначались лица, близкие к владельцам бизнеса, а тарифы на пользование коммунальными услугами были сильно завышены.

Между тем, недоделанные инженерные коммуникации - это полбеды. Некоторые граждане, приобретавшие у структур «Империи» землю и недвижимость, до сих пор не смогли оформить их в собственность. В частности, еще «при жизни» компании у органов регистрации возникли вопросы по заявленному статусу поселков. Банкротство девелопера только обострило проблему.

По словам юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, при банкротстве застройщика права собственника на приобретенную у него недвижимость необходимо подтвердить в суде. «Данные требования должны отразиться в реестре требований о передаче жилых помещений. Однако получение кредитором денежных средств или объекта недвижимости может быть затруднено при недостаточности активов у банкрота. Непосредственно в данном случае можно говорить, что активы у компании есть, в том числе земельные, которые обычно успешно реализовываются», – отмечает специалист.

Руководитель экспертного бюро «Сперанский» Дмитрий Сперанский напоминает, что в настоящее время в Ленобласти в коттеджных поселках заморожено более 20 тыс. объектов. В основном это участки без подряда, но есть некоторое количество построенных домов и таунхаусов. «Так, с начала 2018 года заморожены продажи в 27 проектах. Впрочем, отдельным проектам со временем удается вернуться в продажу. Но таких примеров относительно немного», - подчеркивает эксперт.

#### цифра

коттеджных поселков реализовала ранее строительная компания «Империя»



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

19-21 СЕНТЯБРЯ 2018, МОСКВА







REGISTRATION@PROESTATE.RU



































# Большой потребительский испуг?

Михаил Светлов / Лидеры строительного рынка Петербурга на прошлой неделе отчитались об итогах работы за первое полугодие 2018 года. Число заключенных контрактов у всех застройщиков выросло. И в среднем по петербургской агломерации за отчетный период оказалось на 25% больше, чем за аналогичный период прошлого года. 🧿

Эксперты объясняют всплеск активности покупателей испугом из-за изменений в законодательстве о «долевке».

На прошлой неделе об итогах работы в I полугодии 2018 года отчитались сразу несколько крупных застройщиков Петербурга. Самые впечатляющие успехи у «Группы ЛСР» Андрея Молчанова. Согласно отчетности, она продала за первые 6 месяцев 2018 года 206 тыс. кв. м чистой площади жилья, что на 36% больше аналогичного периода прошлого года. Стоимость заключенных контрактов выросла на 33% (до 19 млрд рублей).

Но в зависимости от сегмента результаты оказались разными. В элитном сегменте «Группа ЛСР» заключила новые контракты с покупателями на продажу 5 тыс. кв. м на сумму 1,4 млрд рублей. В «квадратах» показатель оказался на 19% меньше аналогичного периода прошлого года, а в деньгах - на 20%. В бизнес-классе было законтрактовано 11 тыс. кв. м жилья на 1,7 млрд рублей. Падение в натуральном выражении составило 30%, а в деньгах – 17%. Зато успехи компании в сегменте жилья массового спроса оказались впечатляющими: сделки охватили 189 тыс. кв. м на 16 млрд рублей. В «квадратах» результат оказался на 47% лучше, чем за 6 месяцев 2017 года, а в деньгах -

В целом в первом полугодии 2018 года совокупно во всех регионах присутствия «Группа ЛСР» заключила новые контракты на продажу 358 тыс. кв. м недвижимости (рост составил 39%) на сумму 34 млрд рублей (рост – 34%).

Хорошие результаты по итогам полугодия показала и ГК «Эталон» Вячеслава Заренкова. По данным отчетности, девелопер заключил с января по июнь сделки по продаже 262,5 тыс. кв. м в новостройках на сумму 27,48 млрд рублей. Количество контрактов увеличилось на 16% по сравнению с тем же периодом 2017 года, а выручка - на 27%. В компании пояснили, что за отчетный период цены на жилье в ее проектах в среднем выросли на 17%, а доля ипотечных сделок увеличилась с 33% до 40-42%. «Мы успешно

Непубличные застройшики рапортуют о хороших результатах первого полугодия. Setl City по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличила выручку от продажи жилья на 12,1%, она составила 32,26 млрд рублей.

АО «Строительный трест» за январьиюнь 2018 года продало 56,6 тыс. кв. м жилья (без учета продажи недвижимости в коттеджных поселках) на 5,6 млрд рублей, что в натуральном выражении на 25% превышает показатель аналогичного периода прошлого года, а в деньгах на 26%.

ООО «Главстрой-СПб» за тот же период продал 78,4 тыс. кв. м жилья, увеличив было много информации о том, что изменения в законе 214-Ф3, которые грянули 1 июля 2018 года, быстро изменят расстановку сил на рынке и приведут к росту цен. Обыватель многие прогнозы воспринимал буквально и торопился закрыть сделки «пока не началось». Такое же потребительское поведение мы видели и раньше. Страх и неопределенность часто оказываются помощниками застройщиков. Но «эффект испуга» не длится долго. Удержать высокую планку продаж удается только сильным игрокам. А кто из них силен - станет понятно очень скоро, когда рынок начнет сбавлять обороты», - говорит собеседник «Строительного Еженедельника».

В целом, по данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в первом полугодии 2018 года объем продаж на первичном рынке жилья Петербурга и пригородов превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 25%. Было продано 2,2-2,3 млн кв. м против 1,8 млн кв. м в первом полугодии 2017 года. Цены также подросли. Квадратный метр в строящихся домах класса «масс маркет» в Петербурге с начала года подорожал в среднем на 3,1% - его цена составила 99,8 тыс. руб. В пригородной зоне средняя цена «квадрата» в классе «масс маркет» достигла 64,9 тыс. рубля, что на 4,6% больше, чем в начале года.

### Эксперты объясняют всплеск активности покупателей испугом из-за изменений в законодательстве о «долевке»

завершили первое полугодие. Количество заключенных контрактов оказалось рекордным за всю историю компании. Этот результат обеспечил 48% от нашего плана на 2018 год. Хотя обычно первые шесть месяцев приносят немногим более 40% от годового результата. Такая динамика уже позволила обеспечить 52% денежных поступлений, запланированных за год», - заявил председатель совета директоров «Эталона» Вячеслав Заренков.

продажи на 38%. Общая сумма вырученных средств не раскрывается. Но средняя цена продажи квадратного метра, по данным компании, выросла за полугодие на 1,3%.

Один из собеседников «Строительного Еженедельника» прямо (но, правда, неавторизованно) заявил, что считает хорошие результаты продаж жилья в первом полугодии следствием «большого потребительского испуга». «С конца прошлого года



#### Должностные обязанности:

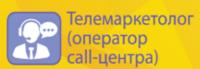
- Проведение презентаций продукта
- Ведение деловых переговоров • Составление коммерческих
- предложений
- Заключение договоров
- Отчетность

#### Требования:

- Опыт работы в продажах
- Навыки ведения переговоров
- Презентабельный внешний вид
- Грамотная устная и письменная речь
- Амбициозность

#### Мы предлагаем:

- График работы: пн.-пт. с 9:30 до 18:15
- Офисно-разъездной характер
- Компенсация транспортных расходов • 3/п: оклад + премия от продаж
- (от 40 000 р.)
- Оформление по ТК РФ
- Офис около ст. м. «Приморская», «Василеостровская»



#### Должностные обязанности:

- Исходящие звонки по имеющейся базе
- Ведение телефонных переговоров с потенциальными клиентами
- Назначение встреч для менеджеров по продажам

#### Требования:

- Активность, настойчивость, гибкость в общении
- Нацеленность на результат
- Ответственность,
- пунктуальность Аккуратность в работе с документами
- Уверенный пользователь ПК

#### ины предлагаем:

- График работы: пн.-пт. с 9:30 до 18:15
- 3/п: оклад + премия от продаж (от 30 000 p.)
- Оформление по ТК РФ
- Офис около ст. м. «Приморская», «Василеостровская»

Компания «Ваше Право» Тел.: (812) 680-20-00

г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д.33 А,





STROUT OF BLAN

Информация о партнерском участии: (812) 714-23-81 офис 4.61 www.stroysoyuz.ru

Ваше Право



# «Дальпитерстрой»: 20 лет на рынке!

23 июля 1998 года на строительном рынке Петербурга появился новый игрок. Компания со штатом из трех человек, огромным энтузиазмом и названием, которое через пару лет будет греметь по всему Северо-Западу, – «Дальпитерстрой». 🧿

Начав свою деятельность, как скромное риэлт<mark>ерское агентств</mark>о, уже че<mark>рез</mark> 3 года компания сдала свой первый дом – 14-этажное здание на углу Бассейной улицы и Витебского проспекта.

С тех пор за 20 лет ООО «Строительная компания «Д<mark>альпитерстр</mark>ой» построило более 200 жилых, коммерческих, промышленных и социальных объектов общей площадью свыше 1 млн кв. м.

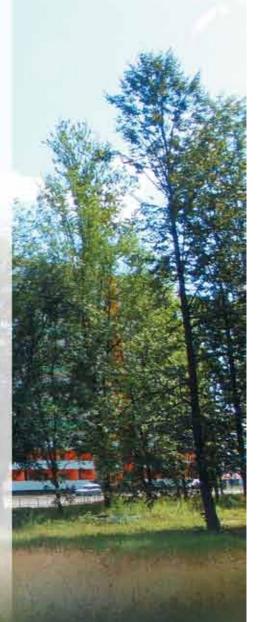
#### Сегодня «Дальпитерстрой» это:

- Один из трех крупнейших надежных застройщиков Санкт-Петербурга.
- Главный застройщик микрорайонов Шушары и Парголово.
- Постоянный участник и победитель городских тендеров на строительство социального жилья.
- З<mark>астр</mark>ойщик, удерж<mark>иваю</mark>щий самые доступные цены на жилье в городе. Совместно с банком «РостФинанс» «Дальпитерстрой» установил рекордно низкую ставку по ипотеке на квартиры в строящихся домах – 7,6% годовых.
- Благотворитель, учредивший совместно с фондом «Наши дети - будущее Отечества» проект «Ольгинская

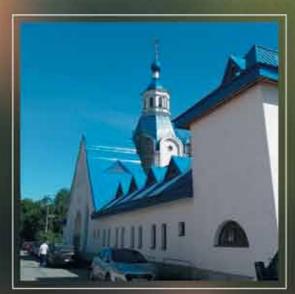
деревня». «Дальпитерстрой» на свои средства строит индивидуальные двухэтажные дома и передает их в дар многодетным семьям с приемными детьми.

- Девелопер, на счету которого более 20 построенных и реконструированных православных храмов.
- Участник строительства нового символа города на Неве - стадиона «Санкт-Петербург».
- Один из спонсоров Мариинского театра.
- Застройщик, внесший свой вклад в архитектурный облик исторического центра Петербурга. «Дальпитерстрой» построил в самом сердце города более 10 домов в стиле модерн с элементами декора в духе XVIII-XIX веков.
- Более 500 человек в штате и 25 компаний во всех сферах строительства, входящих в холдинг «Дальпитерстрой».
- Постоянный участник и победитель городских тендеров на строительство социального жилья, заключивший более 130 госконтрактов.

По состоянию на июль 2018 года СК «Дальпитерстрой» ведет строительство еще 1,25 млн кв. м.

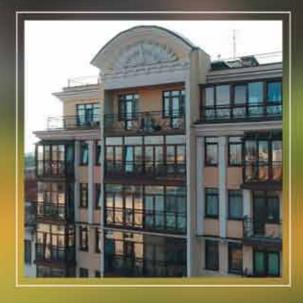


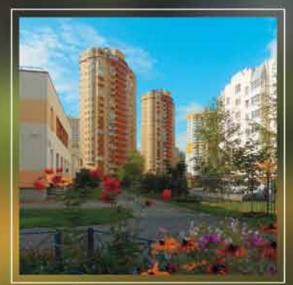












# Метроускорение

Лев Касов / Власти Санкт-Петербурга планируют масштабное увеличение объемов строительства метрополитена. И хотят повысить конкурентность выполнения госзаказа в этой сфере. Эксперты говорят о необходимости повышения финансирования, использовании современных технологий и снижении бумажной волокиты. 🤰

Несмотря на то, что 2018 год должен стать рекордным за многие годы по числу введенных в эксплуатацию станций метрополитена (напомним, «Новокрестовская» и «Беговая» были сданы к Чемпионату мира по футболу, а на конец года намечен запуск станций «Проспект Славы», «Дунайская» и «Шушары»), городские власти считают, что строительство метро нужно ускорить.

#### Идеи Смольного

В ближайшие годы, по расчетам Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга (КРТИ), ежегодное финансирование метростроения в городе будет составлять около 30 млрд рублей, а к 2025 году может достичь 50 млрд. Увеличение инвестиций должно обеспечить существенный рост объемов строительства метро.

Пока же, по оценкам профильного комитета, возможности по выполнению этих работ составляют примерно 19 млрд. Среди предложений, поступающих из Смольного, значатся создание конкурентной среды в сфере метростроения, и нового принципа управления в форме проектного офиса. Однако все эти предложения не затрагивают основного - увеличения размеров финансирования.

#### Ближайшее будущее

До окончания строительства Невско-Василеостровской линии в Петербурге сохранялся рекордный объем строительства: метростроители сооружали сразу четыре новых участка метро. По словам старожил метростроения, такого объема не было даже в советские годы. Речь идет о строительстве двух станций Невско-Василеостровской линии, трех станций Фрунзенского радиуса, а также станций «Горный институт» и «Театральная» Лахтинско-Правобережной линии и станций «Юго-Западная», «Путиловская» Красносельско-Калининской. Беспокойство вызывает тот факт, что два участка с пятью станциями из этого списка будут завершены в этом году, а перспектива нового строительства до сих пор не выработана. Точнее, не имеет детальной, документально подтвержденной проработки.

#### Новации в деле

Между тем, уже сегодня Метростроем используются самые современные мировые методы подземного строительства. При этом, петербургские метростроители зачастую становятся первопроходцами, впервые в отечественном, а то и в мировом метростроении применяя ту или иную технологию. Так, например, было с ТПМК (тоннелепроходческий механизированный комплекс - ред.) для проходки эскалаторных тоннелей. Петербург первый закупил ТПМК S-441 компании Herrenknecht AG и успешно реализовал с его помощью проходки трех наклонных ходов для станций «Обводный канал», «Адмиралтейская» и «Спасская». При этом «Адмиралтейская» стала самой глубокой станцией метро (86 м) с самым длинным эскалатором (120 м). Именно в Петербурге появились первые двухпутные тоннели метро, построенные также с применением ТПМК диаметром 10.6 м.





Эскалаторы «Метростроя», станция «Проспект Славы»

«Эта технология полностью себя оправдала и уже сегодня пассажиры ездят в таком тоннеле на участке Невско-Василеостровской линии. Также Метрострой внедрил и успешно реализовал строительство уже трех станций метрополитена методом «Топ-Даун», который позволяет вести безопасное сооружение на небольшой глубине (до 30 м). Кстати, впервые этот метод петербургские метростроители применили во время строительства второй сцены Мариинского театра», - отмечает генеральный директор OAO «Метрострой» Николай Александров.



Станция «Беговая»

эту технологию, оптимизировали процесс проходки, совместив его с работами по обустройству тоннеля, - говорит Алексей Старков. - И это позволило построить участок тоннеля Невско-Василеостровской линии не за 5 лет, как было предусмотрено проектом, а за 2,5 года».

Следующим этапом должно стать продолжение строительства этой ветки на север, к станции «Шуваловский проспект». Но пока город занимается еще только проектом планировки территорий. Строительство начнется в лучшем случае только в конце 2019 года.

### Петербург – это единственный, наверное, город в мире, который осуществляет строительство метро за свой счет

Но на этом компания останавливаться не планирует. «Сегодня метростроители при- мативные сроки строительства объектов ступили к внедрению еще однои инновационной для нашего города технологии механизированной проходке шахтных стволов. Для этого на опытно-экспериментальном Скуратовском заводе в Туле заказали стволопроходческую машину СПМ-6,0, которая позволит сократить время проходки и сделать процесс более безопасным», - рассказал заместитель генерального директора, главный инженер ОАО «Метрострой» Алексей Старков.

Нельзя не упомянуть и о щите «Надежда», который использовался при проходке тоннеля Фрунзенского радиуса (3,7 км) и Невско-Василеостровской линии (5,2 км). Сроки строительства сократились практически вдвое. «Эта технология пришла к нам из-за рубежа. В метрополитенах Афин, Милана уже есть такие тоннели. Но мы доработали

Впрочем, по мнению экспертов, норметрополитена кардинально не изменятся. сдача большего количества станций в год возможна лишь за счет увеличения числа одновременно проектирующихся и строящихся объектов. «Появившаяся в последнее время механизация уменьшает долю ручного труда, но не ведет к радикальному ускорению работ, так как само строительство - многоэтапное, состоит из ряда последовательных операций, которые нельзя ни ускорить, ни объединить. Появляются механизмы, позволяющие ускорить отдельные этапы работ, но в целом срок строительства остается прежним: 3-4 года – линия мелкого заложения и 5-6 лет – линия глубокого заложения», – отмечает заместитель генерального директора по проектированию метрополитена ОАО «НИПИИ «Ленметрогипротранс» Владимир Марков.

#### Нужен ресурс

По мнению специалистов, для увеличения объемов строительства необходимо привлечение новых ресурсов. Чтобы понять, почему в Петербурге строится значительно меньше, чем в Москве, достаточно сравнить бюджеты: 30 млрд против 150 млрд рублей в год. При этом в эти 30 млрд в Северной столице входит и финансирование реконструкции существующих станций, проектирование новых линий, изыскательские работы, мониторинг и т.д. Справедливости ради надо отметить, что Адресно-инвестиционной программой на 2018 год на строительство метро заложено даже не 30, а лишь 22 млрд рублей. При этом, как было сказано выше, 19 млрд из них уже фактически освоены.

Заведующий кафедрой и метрополитены» Санкт-Петербургского государственного университета путей сообщения Александр Ледяев уверен, что без помощи федерального центра увеличить объемы строительства метро невозможно. «Петербург – это вообще единственный, наверное, город в мире, который осуществляет строительство метро за свой счет. Во всех развитых странах финансирование осуществляется из государственного бюджета», - говорит он.

Однако сроки строительства зависят не только от размера выделенных на него средств, убеждены эксперты. Нужно, чтобы развитие велось планово и циклично. Важно не прерывать процесс подготовки проектов новых линий, самого строительства и, конечно, осуществлять регулярное, соответствующее задачам стройки, финансирование. И это задача, прежде всего, городских структур, как и высвобождение площадок, подготовка и согласование проектов в Главгосэкспертизе (экспертиза проектов проходит исключительно в Москве), получение разрешения на строительство, предоставление рабочей документации и т.д. «Значительную роль в строительстве имеет административный фактор. В Петербурге от начала проектирования до ввода линии в эксплуатацию проходит 8-10 лет, а в Москве - менее 5», - добавляет Владимир Марков.

По его словам, с выходом Постановления Правительства РФ от №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и поправок к Градкодексу произошло резкое замедление сроков проектирования и строительства. «Если раньше проект разрабатывался не более полугода, то сейчас – три и более лет. При этом требования законов противоречивы, а если их выполнять дословно, то строительство станет невозможным», -

«Система отечественного метростроения сегодня еще перестраивается после вступления в силу Закона 44-ФЗ. Кроме того, уже есть изменения в него, которые каждый раз заставляют всю выстроенную годами процедуру меняться. Тяжело пока дается система банковского сопровождения. Она сильно затормозила финансовые потоки как на уровне заказчик-генподрядчик, так и, соответственно, на более низких уровнях», - добавляет Николай Александров.

По мнению специалистов, планируемый к созданию офис по проектированию и строительству метрополитена, может оказать позитивное влияние в сфере координации деятельности городских ведомств. «Никакие офисы убыстрить строительство не могут. Технологический процесс не изменится. Щитовая проходка как имела нормативную скорость, так и имеет. Другое дело, что процессы согласования, процессы нормального финансирования - бумажные дела - наверное, они ускоряться. Тогда ускоряться и сроки и сдачи станций в эксплуатацию. Нас очень часто держит бумажная волокита», - заключает Александр Ледяев.

ТОЧКИ **роста** | Строительный Еженедельник | 22 (820) | 23 | 07 | 2018 |



Застройщик: Seven Suns Development. Московское ш., 13, литера Г. Сдача 1-й очереди – I кв. 2019 года



Застройщик ООО «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад». Проспект Космонавтов, уч. 1-2 (юго-восточнее пересечения со Свирской ул.). Срок сдачи – III квартал 2020

мнение

#### Алексей Бушуев, директор по продажам Seven Suns Development:



- Московский район - одна из наиболее престижных частей Северной столицы. Недвижимость здесь всегда пользовалась высоким спросом. Особенно - дома в шаговой доступности от метро и парков.

Значительная часть покупателей квартир в ЖК «Светлый мир «Жизнь...» у «Звездной» приобретают их для собственного проживания. Высок интерес к проекту и со стороны инвесторов. Ведь они знают, что, скажем, найти арендатора или выгодно перепродать жилье не составит для них труда.

ЖК «Светлый мир «Жизнь...» возводится в 7 минутах ходьбы от станции метро «Звездная». В шаговой доступности – ТРК «Континент», спорткомплексы, школы и детсады. Автомобилисты оценят доступность выездов на КАД и ЗСД.

Локация является важным, но не ключевым преимуществом проекта. «Светлый мир «Жизнь...» – квартал комфорт-класса с закрытой территорией и авторским ландшафтным дизайном. В ЖК предусмотрены детские площадки и спортивный кластер Котрап, паркинги и свой торгово-развлекательный комплекс.

Квартал отличает и очень привлекательная для Московского района цена. Так, стоимость жилья здесь стартует от 2,7 млн рублей за функциональную студию с двумя окнами общей площадью 28 кв. м. Квартира сдается с полной чистовой отделкой. Кроме того, первые корпуса ЖК «Светлый мир «Жизнь…» будут сданы уже в начале следующего года. Следующие два дома мы введем в эксплуатацию в 2020 году.

# Ольга Аветисова, коммерческий директор ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:



- «звездный дуэт» на 10/1 квартиру - наш новый проект со сроком сдачи в конце 2020 года. Отличное расположение, насыщенная инфраструктура Московского района, разнообразие семейных планировок - вот его ключевые особенности. Для покупателей доступны самые разнообразные варианты: от комфортных однокомнатных до просторных трехкомнатных квартир. Немаловажно, что в комплексе отсутствуют студии.

Более того, мы расширяем границы сервиса для наших клиентов. Одни покупатели хотят сразу въехать в свою квартиру, расставить мебель и не тратить время на ремонт. Для других важно проявить творческий потенциал и создать собственный интерьер. Учитывая пожелания всех наших клиентов, мы предлагаем как готовые квартиры «под ключ», так и с качественной подготовкой под отделку. При этом клиент, отказываясь от отделки, получает дополнительную скидку.

## «Звездные» новостройки

Земли вокруг станции метро «Звездная» в последнее время стали местом активного жилищного строительства. В этой локации реализуют свои проекты крупнейшие застройщики Санкт-Петербурга. И это не удивительно, ведь по оценке экспертов, новостройки на юге Московского района входят в число наиболее востребованных в городе.

Среди компаний, реализующих свои проекты в этой локации – ведущие девелоперы Северной столицы. В их числе, например, компания Seven Suns Development (возводит ЖК «Светлый мир «Жизнь...»), АО «Эталон ЛенСпецСМУ» (ЖК «Дом на Космонавтов»), Mirland Development Corporation (ЖК «Триумф парк»), Ваи Сіtу (ЖК ВаиНаиѕ), «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» (ЖК «Звездный дуэт»), ГК «Лидер групп» (ЖК «Сириус»), компания «Аквилон-Инвест» (ЖК «Космоstar») и другие.

#### Транспортная паутина

Одним из главных преимуществ локации эксперты единодушно называют развитую транспортную инфраструктуру. Действительно, в южной части Московского района исторически сконцентрированы крупные дорожные магистрали, к которым в последние годы добавляются все новые артерии. «Отсюда стартуют Московское, а также Пулковское (далее - Киевское) шоссе. В непосредственной близости находятся развязка с Кольцевой автодорогой, а также заезд на Западный скоростной диаметр, что обеспечивает возможность быстрого въезда в центр и иные районы города. Неподалеку находится и аэропорт «Пулково», - рассказывает руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

Внутри локации оперативное перемещение обеспечивает развитая уличнодорожная сеть. Развязка на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта, построенная в рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 года, серьезно улучшила транспортную ситуацию в этом районе. По локации организовано движение разнообразного общественного транспорта. Его потоки завязаны как на «Звездную», так и на расположенные неподалеку станции метро «Купчино» и «Московская». «В уже вполне обозримой перспективе намечена реализация проекта транспортно-пересадочного узла «Купчино», который будет включать в себя автовокзал «Южный», что внесет дополнительный вклад в развитие транспортной инфраструктуры локации», - добавляет Ольга Трошева.

#### Обжитой район

Вторым фактором, обуславливающим привлекательность этой локации для покупателей, является развитость инфраструктуры – торговой, развлекательной, социальной, – особенно в северной ее части. Имеются и зеленые насаждения

общего пользования, в частности, Пулковский парк, сад «Дубовая роща». «Район отличает развитая социальная, транспортная и коммерческая инфраструктура. Здесь сосредоточен и ряд больших парков. Благодаря сочетанию этих факторов, район регулярно признается одной из лучших локаций для семей с детьми», отмечает директор по продажам компании Seven Suns Development Алексей Бушуев.

Сама станция метро «Звездная» практически окружена торгово-развлекательными комплексами (в частности, ТРК «Звездный», ТЦ «Торговый Двор», ТРК «Континент» и пр.). Продуктовые ритейлеры широко раскинули свои сети по району, так что вопросов с магазинами пешеходной доступности не возникает.

Помимо детсадов и школ здесь расположены Инженерная школа одежды (структурное подразделение Петербургского государственного университета промышленных технологий и дизайна) и Профессиональный лицей № 110 (техникум «Автосервис»). Медицинская инфраструктура представлена, в частности, Городским противотуберкулезным диспансером, роддомом, женской консультацией №5, другими объектами.

Немаловажно, что работы по повышению качества жизни в районе не прекращаются. Так, только в рамках адресной инвестпрограммы Комитета по благоустройству Петербурга на 2018 год работы по высадке деревьев, устройству газонов и парковок, организации детских и спортивных площадок и пешеходных зон проводятся, в частности, по следующим адресам: Звездная улица, дома 4 и 5, Ленсовета улица, дома 89-93, Дунайский проспект, дом 7, улица Орджоникидзе, дом 31, корпус 2, проспект Юрия Гагарина, дом 38, корпус 1.

не заоыта и духовная жизнь. Средоточием ее стал Пулковский парк. В относительно недавнем прошлом там образовался настоящий духовный центр, состоящий из нескольких церквей. Хрампамятник в честь св. Георгия Победоносца, созданный в 1992-1995 годах, был возведен в память о жертвах блокады Ленинграда и стал первым, построенным в Петербурге после революции. Церковь во имя преподобного Сергия Радонежского была заложена на острове посреди пруда, находящегося в парке, в 1998 году, а первые богослужения начались в ней в 2001 году. Рядом в 1999-2000 годах построена часовня - первая в Петербурге. посвященная святым Царственным страстотерпцам. В парке также находится большой храм Рождества Христова, возведенный в 1999-2008 годах.

#### Востребованная локация

По оценке экспертов, все эти факторы обеспечивают привлекательность локации для покупателей жилья. «В целом новостройки вокруг станции метро «Звездная» характеризуются довольно высокой востребованностью. Спрос на них достаточно высокий и вполне стабильный. Это стимулирует появление все новых проектов в этой локации. Территории активно застраиваются, главным образом, проектами комфорт- и бизнес-классов. Помимо развитой инфраструктуры важную роль играет и реноме Московского района как одного из самых престижных и комфортных для жизни в Петербурге», - рассказывает Ольга Трошева.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», средняя цена квадратного метра в новостройке сегмента «массмаркет» в локации Средней Рогатки при 100-процентной оплате составляет по итогам первого полугодия 2018 года 108,4 тыс. рублей. Это чуть ниже, чем в среднем по Московскому району (113,3 тыс. рублей), но совсем ненамного. Средний ценник в локации за год вырос примерно на 1,5%. Впрочем, в конце 2017 года средневзвешенный показатель стоимости квадрата в локации поднимался до 111,1 тыс. рублей, но потом чуть снизился из-за старта продаж в ряде новых проектов, по «ценам котлована». При этом доля Средней Рогатки в спросе по всей Петербургской агломерации по итогам первого полугодия составила 6,2%. Для сравнения: по итогам 2017 года доля локации составляла всего 3,6%.

«В настоящий момент своболные участки для нового строительства на территории района единичны, в связи с чем любой проект. выходящий на рынок, пользуется повышенным спросом», - отмечает руководитель группы маркетинга компании «ЦДС» Петр Буслов. Ольга Трошева согласна с тем, что свободные площади под застройку подходят к концу. «Впрочем, это касается пятен, предназначенных под жилую функцию, то есть еще участки, в которых она является условно разрешенной. Кроме того, сейчас продолжается реализация ряда крупных проектов. Это, например, жилые комплексы, которые возводятся в рамках редевелопмента бывших земель мясокомбината «Самсон». Далек еще от завершения и проект комплексного освоения территории «Триумф парк». Таким образом, говорить о перспективах появления дефицита новостроек в этой локации явно преждевременно», – убеждена эксперт.

Застройщик ООО «Бау Сити». Проспект Космонавтов, дом 102, литера А. Срок сдачи – IV квартал 2018



Застройщик ООО «Городские кварталы». Пулковское шоссе, дом 30, литера В. Срок сдачи: корпус 1 — IV кв. 2019, корпус 2 — IV кв. 2019



### Локация с «корнями»

Станция метро «Звездная», новостройки вокруг которой стали предметом этого обзора, расположена на исторической территории, носящей имя Средняя Рогатка.

Свое название она получила оттого, что там находился шлагбаум, или, как тогда говорили, «рогатка», и караульная будка. Всего «рогаток» было три. Помимо средней, имелась ближняя (в районе Московских ворот) и дальняя (непосредственно перед Пулковской горой).

Средняя Рогатка – бывшая немецкая колония, основанная в 1765 году выходцами из Бранденбурга и Вюртемберга.

Она возникла на пересечении трактов из Петербурга в Москву (ныне - Московское шоссе) и в Саарскую мызу (Московский пр., далее - Пулковское шоссе).

Самой интересной исторической достопримечательностью здесь был путевой Среднерогатский дворец, возведенный архитектором Растрелли для императрицы Елизаветы Петровны в 1754 году. Но при строительстве в 1970 году Монумента Победы на одноименной площади дворец «не вписался в проект». Он был обращен главным фасадом к Московскому проспекту, а к площади стоял торцом. В итоге было решено разобрать дворец и собрать его заново, изменив расположение. Здание было обмерено, элементы декора демонтировны и сохранены. В 1970 году дворец разобрали, но восстановить его так и не удосужились.

#### мнение

#### Петр Буслов, руководитель группы маркетинга компании ЦДС:



- Московский район традиционно популярен у покупателей. Это престижная часть города, отличающаяся архитектурным разнообразием, насыщенная социальной, коммерческой и транспортной инфраструктурой, а также богатая рекреационными зонами. В настоящий момент свободные участки для нового строительства на территории района единичны, в связи с чем любой проект, выходящий на рынок, пользуется повышенным спросом.

Жилой комплекс ЦДС «Московский» возводится в одной из последних свободных локаций на юге района. Предложение уникально ввиду своей прекрасной транспортной доступности будущие жители смогут быстро попасть в любую точку Санкт-Петербурга и Ленобласти, благодаря близости Московского проспекта, съезда на КАД и ЗСД. Любители путешествовать оценят удобную дорогу до аэропорта Пулково.

ЦДС «Московский» – это комплекс комфорткласса, в котором, благодаря продуманным планировочным решениям, каждый покупатель сможет найти квартиру, подходящую именно ему. Квартиры будут передаваться с чистовой отделкой, что позволит быстро в неё переехать. Кроме жилья в комплексе появятся три наземных паркинга на 956 машино-мест, школа, детсад, поликлиника и торговый центр. Строительство первых двух очередей проекта завершится в 2019 году.

#### Coyчредитель CK Bau City, генеральный директор BauHaus Кирилл Сиволобов:

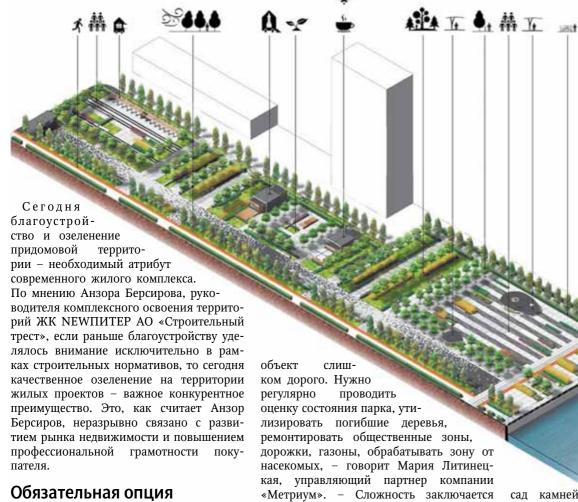


- ВаиНаиз находится в новом квартале, где самый старый дом сдан полтора года назад. Пространство спроектировано так, что высокие дома находятся по периметру, обрамляя внутреннюю территорию с уже построенными детсадами и школой. Это один из самых разряженных по плотности кварталов Московского района. Окружение создает в квартале однородную социальную среду, а благодаря хорошей репутации, у квартир в Московском районе всегда высокая ликвидность

ВаиНаиs – первый дом класса «бизнес-лайт». В первую очередь – это дорогие и качественные материалы: объемная керамика Hunter Douglas, инновационные окна Gealan Kubus и скоростные лифты KONE, подземный паркинг с зарядками для электрокаров и зеленый благоустроенный двор без машин. Квартиры в «Баухаус» – от 40 до 480 кв. м, с теплым панорамными лоджиями (глубиной от 1,7 м) и витражными окнами, а на последнем этаже высота потолков – 6 м, что позволяет создать особенное 2-уровневое пространство.

## Расходы на зелень

Роман Русаков, Ольга Фельдман / Как правило, затраты на озеленение у девелоперов составляют около 2-3% от стоимости проекта. Хотя создание полноценного парка может стоить и как сам дом. Прибавка же к стоимости жилья, имеющего вид на зеленую зону, может составлять около 20. 🤰



Сегодня озеленение в новых жилых комплексах застройщиками проводится обязательно, но в разной степени: кто-то оборудует лишь газоны и цветники, кто-то проложит бульвар, а кто-то высадит деревья крупномеры или даже разобьет настоящий парк. Во многом это зависит от класса и статуса жилья, но не всегда: сегодня даже в комфорт-классе компании стараются предложить покупателям жилье очень высокого качества, и обустройство прилегающей территории - один из важных пунктов в позиционировании жилого комплекса.

полноценных парковых Создание зон - это атрибут масштабных комплексных проектов. «Несколько лет назад, совместно с нашими партнерами - компанией «Отделстрой» - мы создали напротив нашего проекта «Капитал» в Кудрово парк Оккервиль, площадь которого составила 10 га. А в прошлом году на объекте NEWПИТЕР в пос. Новоселье был открыт бульвар Белых Ночей, общая площадь благоустройства которого составит примерно 25 тысяч кв. метров», вает Анзор Берсиров.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» говорит: «Собственный парк, который создавался бы с нуля, - достаточно редкая и крайне затратная история. В качестве примера можно привести ЖК Knightsbridge Private Park в Москве, где на домовой территории был обустроен частный парк площадью 2 гектара по проекту британского ландшафтного дизайнера Криса Бердшоу. Здесь высажено почти 90 деревьев и больше 1,5 тыс. кустарников, не считая зеленых изгородей и цветов».

После завершения строительства парка, девелопер не оставляет его на балансе, а чаще всего передает объект городу. «Силами управляющей компании на средства жильцов эксплуатировать такой

оценку состояния парка, утилизировать погибшие деревья, ремонтировать общественные зоны, дорожки, газоны, обрабатывать зону от насекомых, - говорит Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум». - Сложность заключается в том, что процесс передачи растянут по времени. Ведь если учебные учреждения по большей части стандартизированы, то парки всегда уникальны. Поэтому и все бюрократические процедуры проводятся в индивидуальном порядке. Но в любом случае застройщик постарается как можно скорее снять парк с баланса. Ведь данный инфраструктурный объект не приносит никакой прибыли, а значит, затраты на его содержание не окупаются».

#### Инвестиции в комфорт

Затраты на создание зеленой зоны зависят от большого числа факторов. В массовом сегменте можно обойтись без ландшафтного дизайнера и обустроить газоны, клумбы и высадку деревьев по проекту, который создал архитектор дома. Если территория предполагает некий сложный ландшафтный дизайн – альпийские горки, сад камней, малые архитектурные формы, живую изгородь и т.д., привлекается бюро. Стоимость его услуг зависит, опять же, от площади, качества материалов и др.

Проект благоустройства

придомовых территорий

ЖК «Ривер парк» бюро

T+T architects

Юрий Александров, заместитель директора строительного департамента холдинга AAG, подсчитал, что стандартная стоимость благоустройства придомовой территории составляет 1,5 - 3% от затрат на строительство. «В рамках одного проекта вид на парк или сквер прибавляет к цене квартиры 5-10% и повышает её ликвидность. При этом застройщик может не только пользоваться уже существующими зелёными зонами, но и формировать собственные», – говорит он.

Валерий Кузнецов, директор по продажам RDI, говорит: «Все зависит от классности объекта. В озеленение объектов элитной недвижимости вкладывается

около 3000 - 5000 рублей за 1 кв. м, в объекты эконом-класса – до 1000 рублей за 1 кв. м».

Как отмечает руководитель группы маркетинга компании ЦДС Петр Буслов, стоимость создания зеленой зоны зависит от площади и сложности парка, наличия в его составе водоема или искусственных возвышенностей, используемых пород деревьев. Однако, даже учитывая все факторы, она редко превышает 1-2% от стоимости проекта. В среднем расходы составляют порядка 2-3 тыс. руб. с квадратного метра продаваемой площади.

Анзор Берсиров полагает, что существенно поднять цену жилья зеленая зона не может, но она однозначно позволяет застройщику выделиться среди конкурентов.

А Ирина Доброхотова придерживается иной точки зрения. «При хороших темпах строительства наличие парка рядом с домом значительно повышает ликвидность такой недвижимости, темпы продаж квартир здесь выше, а рост цен за год может превысить 20%! Однако цены могут различаться даже внутри самого ЖК. Так, квартиры непосредственно с видом на парк будут дороже, чем квартиры с видом во двор. Разница в цене может достичь 10-20%», – полагает она.

### Образцово-парковые достижения

Однако некоторые российские застройщики идут заметно дальше своих коллег и рассматривают создание зеленых зон рядом со своими жилыми комплексами не просто как приятное для покупателей квартир дополнение, а как крупный социально-значимый проект, мощный маркетинговый ход и масштабное культурное событие. Такие проекты создаются при непосредственном участии общественности, к их разработке привлекаются известные ландшафтные специалисты, организовываются архитектурные конкурсы.

Так, в июле текущего года в Москве в Нагатинском затоне появилась пешеходная набережная ЖК «Ривер парк». Ее открытие проходило торжественно, в присутствии главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова. Благоустройство набережной реализовано на средства застройщика проекта ООО «Речников Инвест» (он же девелоперская компания AEON Corporation). Как сообщила пресс-служба застройщика, это первый в Москве реализованный проект благоустройства набережной, выполненный на средства частного инвестора. Объем инвестиций непосредственно в набережную составил 100 млн руб. Кроме того, порядка 210 млн руб. было потрачено на аренду прибрежной зоны на четыре года. В настоящий момент реализована только половина проекта - около 700 м. В дальнейшем протяженность набережной планируется довести до 1,5 км. После реализации она



Парк "Оккервиль" - совместный проект компаний "Отделстрой" и "Строительный трест"

кстати

На прошлой неделе в МКЗ «Зарядье» прошел Московскии урбанистическии форум. В мероприятии приняли участие порядка 30 официальных делегаций и более 300 спикеров. Главная тема: «Мегаполис будущего. Новое пространство для жизни». Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев, выступая на форуме, рассказал о том, как будет решаться задача по строительству 120 млн кв. м к 2024 году, поставленная Президентом России: «Мы должны думать не только о том, что у нас появляются новые квадратные метры, доступное жилье, мы должны создавать и комфортную городскую среду. У нас архисложная задача, хотелось бы построить эти 120 млн кв. м жилья не в виде молчаливых и серых домов, что уже было неоднократно в истории нашей страны, а такими, чтобы человек чувствовал себя счастливым».

будет передана в эксплуатацию городским властям.

Летом 2015 года на проект благоустройства набережной ЖК «Ривер парк» был организован конкурс, в котором приняли участие 54 компании из десятка стран. Призовые места заняли пять проектов. Победителем было выбрано бюро Wowhaus, оформившее береговую зону в морской тематике с пирсами, станцией проката водного транспорта, пешеходными и велодорожками, а также многочисленными арт-объектами и даже собственным маяком.

В августе того же года бюро Т+Т architects выиграло конкурс на благоустройство придомовых территорий того же ЖК «Ривер парк». В итоге набережная была реализована по проекту T+T architects с элементами первоначальной концепции Wowhaus.

Важно отметить, что ЖК «Ривер Парк» - проект комфорт-класса, расположенный в 5 мин. ходьбы от музея-заповедника «Коломенское». Собственную пешеходную набережную застройщик позиционирует как уникальную составляющую проекта. На территории набережной расположены прогулочные зоны, велосипедная дорожка, амфитеатр, кафе и рестораны, детские площадки, тренажеры для кроссфита, обзорные панорамные площадки, рыбацкие мостки, зоны отдыха, площадь с новогодней елкой, детская парусная школа, яхт-клуб, яблоневый сад, живая рождественская ель.

Подобным путем идет и компания «Главстрой-СПб» в Петербурге. В декабре 2017 года стартовал общероссийский конкурс для молодых архитекторов и ландшафтных (средовых) дизайнеров (в возрасте до 35 лет включительно) на разработку концепции рекреационной территории «Долина парк» площадью 10,8 га, который появится у ЖК «Северная долина» в Выборгском районе.

В оргкомитет мероприятия поступило 90 заявок из 14-ти российских городов. Итоги конкурса были подведены в конце февраля 2018 года. Жюри определило три лучшие концепции будущего «Долины парка». Все три призовых места заняли участники из Петербурга. Большинством голосов победителем был выбран проект «Северная ветвь» архитектора Полины Гуляк.

Вторая премия досталась коллективу авторов - Артуру Кумаритову, Марии Лузгановой и Полине Власкиной, предста-



Проект «Северная ветвь» - победитель конкурса на разработку концепции рекреационной территории «Долина парк» в ЖК «Северная долина» компании "Главстрой-СПб"

вивших на конкурс концепцию «Оазис». Третье место получила работа Александры Машницкой «Новый Парнас». Свое мнение о топ-10 работ конкурса также высказали более 1500 жителей «Северной долины».

Как отмечают в ООО «Главстрой-СПб», конкурс продемонстрировал различные предложения – от экономичных вариантов, которые достаточно легко реализуются, до концепций, требующих серьезных вложений. «При создании «Долины парка» мы намерены использовать лучшие идеи и элементы, которые не только украсят территорию и сделают ее комфортной, но и будут наиболее реализуемы функциональны. Объем инвестиций в создание парка оценивается примерно в 120-150 млн рублей. Текущий год будет посвящен подготовительным работам. К активной фазе благоустройства парка планируется приступить в 2019 году. Весь объем работ предполагается завершить в течение 3-х лет», - говорит руководитель проекта «Северная долина» Дмитрий Калинин.



#### Александр Смирнов, директор ГК «Арсенал-Недвижимость»:

Вопросы по ЗНОП (зеленые насаждения общего пользования

ред.) чаще возникают не в процессе передачи их муниципалитетам, а на стадии включения проекта в градостроительный план и получения разрешения на разработку проектной документации – это серьезная многоэтапная работа. Поскольку город активно развивается, необходимо учесть важность строительства и инфраструктуры, и зеленых зон соблюсти баланс.

При создании экопарка в нашем новом проекте Ariosto! в Приморском районе мы поставили перед собой такую задачу: использовать и приумножить существующие зеленые насаждения, создать уникальные образовательные маршруты, которые рассказывали бы подрастающему поколению о ботанике нашего края,

организовать место для мероприятий, общения и встреч соседей и друзей, активных занятий спортом на разноплановых площадках (беговых и велодорожках, зонах для воркаута и катания на скейтборде, и многих других). В настоящий момент наша инициатива уже получила поддержку от районных властей.



#### Николай Гражданкин, начальник отдела продаж компании «Отделстрой»:

– В основном отдельные места для парковых зон

выделяют застройщики, которые приобретают большие участки для комплексной застройки территории. Затраты на благоустройство парковых территорий рентабельны, ведь они приводят к продажам жилья. Как показывает наш опыт, покупатели выбирают квартиры рядом с парком, нежели дом без какого-либо благоустройства. Мы, например, когда застраивали ЖК «Новый Оккервиль» в первую очередь благоустроили речку Оккервиль и сделали парковую зону: велосипедные, пешеходные дорожки, места для барбекю, пляж и пр. Потому что мы понимали, что квартиры с видом на заброшенную и не облагороженную территорию будут продаваться хуже. А если на территории выполнено благоустройство, то муниципалы с удовольствием ее принимают.



#### Ирина Орлянкина. руководитель отдела продаж СК «Полис Групп»:

Запрос на экотематику, озеленение и зеленые

зоны рядом с домом сегодня крайне актуален. Большинство покупателей квартир в проектах «Полис Групп» - это люди, придерживающиеся активного образа жизни, семьи с детьми и люди старшей возрастной категории, для которых важны прогулочные зоны.

Отвечая на запрос потребителя, СК «Полис Групп» в настоящее время реализует два комплекса в экоформате ЖК «Полис на Комендантском» в Приморском районе - рядом с Юнтоловским заказником - и ЖК «ПаркЛэнд» в Кудрово, который возводится рядом с парком Оккервиль. Для жителей ЖК «ПаркЛэнд» будет предусмотрен собственный выход в парковую зону.

### ЖК «Новое Горелово». Новые стандарты благоустройства.

ЖК «Новое Горелово» - это 12 многоэтажных домов, расположенных на южной границе Петербурга и Ленинградской области, на пересечении Красносельского и Волхонского шоссе, в благополучном и динамично развивающемся районе, по праву считающимся одним из самых зеленых.

#### Все рядом, все под рукой

Само название проекта говорит о том, что в нем реализуются новые и современные стандарты качества жизни рядом со сложившейся уютной для проживания среде с развитой инфраструктурой. Район застройки наполнится необходимым содержанием: магазинами и предприятиями сферы услуг, школами и детскими садами, спортивными учреждениями и поликлиникой. Здесь все рядом, все под рукой. Во временном измерении «Новое Горелово» расположено в 40 минутах

пути до Невского проспекта на машине, в минуте - от развязки КАД, 20 минутах езды на маршрутном такси или автобусе - до пяти станций метро, 25 минутах - до аэропорта «Пулково»

#### «Умный» микрорайон

В сфере благоустройства в ЖК «Новое Горелово» делается акцент на функциональное разделение зон, где каждый житель любого возраста может отдыхать, как ему нравится, заниматься любимыми видами спорта, проводить время с близкими, не ограничивая себя, но и не мешая другим. Спроектированы и оборудуются места для прогулок мам с колясками и маленькими детьми, места для отдыха пожилых жителей, многофункциональные площадки для детей разных возрастов. Теннисные столы, хоккейная коробка, футбольные площадки являются обязательным наполнением наших



кварталов - это база. Для проекта ЖК «Новое Горелово» мы искали новые формы реализации спортивной сети. Помимо того, что дворы оборудуются классными образцами спортивной инфраструктуры, мы рассчитываем, что здесь появится одна из лучших площадок по воркауту в городе. На территории всего комплекса размещены бесплатные общественные Wi Fi зоны.

#### Спорт круглый год

По результатам опроса будущих жильцов комплекса, 60% занимаются спортом и 67%

будущих жителей ЖК «Новое Горелово» хотели бы видеть на территории ЖК многофункциональный спортивный центр с бассейном, где можно было бы тренироваться круглый год. Мы активно привлекаем инвесторов для реализации этого масштабного проекта.

#### Зеленый пояс

Мы сознательно не делаем ставку на модное сегодня искусственное формирование парков при жилом комплексе. Свои усилия в этом плане наши дизайнеры приложили

придомовых территорий, цветочному украшению домов, формированию клумб, аллей и газонов. Почему? Потому что мы исходили из того факта, что искусственные зоны не заменят те исторические парковые пространства, которые находятся вблизи жилого комплекса «Новое Горелово». В двух десятках минут пути от нас расположились парковые центры европейского значения - Петергоф и Пушкин – идеальные для семейного отдыха в любой сезон. Еще ближе находятся Дудергофские высоты. С площадок самых высоких точек города - Ореховой и Вороньих гор - открывается великолепный вид на окрестности Санкт-Петербурга. Поблизости находится знаменитый «Туутари парк» - место, где можно кататься на горных лыжах и сноуборде всей семьей. В 15 минутах езды на машине - в Красном Селе озеро Безымянное с широ-

к озеленению и украшению

ким пляжем, единственное место в черте города, где официально разрешено купаться.

#### Променад-аллея

Настоящим местом притяжения для всех жителей ЖК «Новое Горелово» станет Променал – его центральная аллея. Пространство под массовые мероприятия с точками для лучших образцов стрит фуда по примеру европейских городов, зоны отдыха с зелеными островками, фонтаном. Мы тщательно рассматривали концепции нескольких архитектурных бюро, а победил проект молодых питерских архитекторов, которые нетривиально подошли к его наполнению. Они делают ставку на использование природных материалов, сочетание дерева и гранитного камня, олицетворяющих природу северо-запада, акцентируя внимание на их органичности и целостности.





www.dalpiterstroy.ru

АРЕНДА / ПРОДАЖА

# КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИИ

в Санкт-Петербурге



тел. отдела продаж по адресу СПб., Лиговский пр., 94, к.2, Лит.А: 305-36-36

Застройщик ООО «СК «Дальпитерстрой». Проектная декларация на сайте www.dalpiterstroy.ru. Полную информацию об объектах можно узнать в офисе продаж по телефону 305-36-36 или на сайте компании.