



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК



на «Невский центр», стр. 4



Группа «Конкорд» отстояла в суде свое право на выкуп участка площадью 4 га около парка 300-летия Петербурга.

«Конкорд» добился выкупа, стр. 5









# «Три кита» плывут к долгостроям

Сроки сдачи первых корпусов жилого комплекса «Три кита» в Мурино сдвинулись на полгода. Застройщик – «Лидер Групп» – обещает их сдать до конца 2017 года, однако власти Ленобласти смотрят на ситуацию менее оптимистично. (Подробнее на стр. 3)



#### СРОЧНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

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

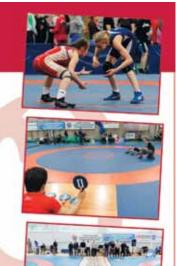
197375, Санкт-Петербург, ул. Автобусная, 5 тел. 8 (812) 303-01-77 santeh@comfort-montage.ru www.комфорт-монтаж.рф



# **АРСЕНАЛ** недвижимость

ГК «Арсенал-Недвижимость» более трех лет поддерживает развитие олимпийского вида спорта – спортивной борьбы. Для вовлечения в занятия спортом детей Ленинградской области совместно с РОО «Ленинградская областная Федерация спортивной борьбы» в квартале Новое Девяткино в сентябре 2017 года был оборудован спортзал для занятий борьбой. ГК «Арсенал-Недвижимость» стремится создавать качественный уровень жизни для своих жильцов.

Подробнее – в следующем номере «Строительного Еженедельника» от 25.09.2017 года.



СОБЫТИЯ | Строительный Еженедельник | 18 | 09 | 2017 |

# Перемены в «городской» среде

Информация о том, что Смольный согласовал внесение изменений в проекты планировки и межевания территории в Каменке, ограниченной береговой линией реки Каменки, Плесецкой улицей и перспективной трассой ЗСД, прозвучала на совещании в городской администрации под председательством вице-губернатора Петербурга Игоря Албина. После корректировок в квартале разрешено построить чуть менее 600 тыс. кв. м жилья. Это на 200 тыс. кв. м меньше, чем заявлялось ранее. Хотя максимальная высота зданий в квартале в результате изменений выросла с 18 до 40 м.

Заказчиком поправок выступила входящая в ГК «Город» компания «Простор», которая на правах аренды владеет землей площадью 102 га в Каменке. В прошлом году 49 га из них с разрешения властей были приватизированы и выставлены на торги. Несколько сделок уже закрыто. В частности, минувшим летом два участка общей площадью 10 га купила в рассрочку до 2019 года компания «Полис Групп». Строительство на 8,5 га уже началось. Заключен и предварительный договор с «Арсенал-Недвижимостью» по участку площадью 4 га. Общая стоимость земли, которую в Каменке уже застолбили девелоперы, составляет 5,4 млрд рублей. Из них минимум 2 млрд рублей город рассчитывает получить до конца текущего года. А за все 49 га город планировал выручить 8 млрд рублей и направить эти



деньги на достройку проблемных домов ГК «Горол».

нужно 7 млрд рублей

Теперь очевидно, что за землю удастся выручить минимум на 20% меньше средств, чем планировали изначально. Однако, по подсчетам чиновников, на завершение строительно-монтажных работ на объектах «Города» нужно 7 млрд рублей. Причем, часть этой суммы заберет банк «Санкт-Петербург», который год назад выдавал на достройку домов ГК «Город» кредит в размере 3 млрд рублей.

Очевидно, что деньги для завершения долгостроев в дефиците. Видимо, по этой причине власти активно ищут инвестора, который завершит проблемные объекты ГК «Город». На том же совещании Игорь Албин заявил, что новым застройщиком домов станет компания «Эталон-Лен-СпецСМУ», входящая в Группу «Эталон».

Но руководство «Эталона» оказалось не в курсе планов властей. «Про «Город» я много слышал и знаю. А вот про то, что «ЛенСпецСМУ» будет достраивать все

проблемные объекты «Города», узнал из СМИ. И очень удивился», – сообщил глава Группы «Эталон» Вячеслав Заренков на своей странице в Facebook.

«Такие проекты должны быть экономически оправданы. В них много проблем. Поджимают сроки, а свободные квартиры имеют плохую репутацию долгостроя и плохо продаются. При этом, юридическое оформление передачи таких строек из рук в руки всегда сложное и требует времени для соблюдения формальностей», – говорит партнер адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

Кому будут продавать участки и кто будет дома достраивать, для дольщиков не принципиально, считает Алла Андреева, дольщица ГК «Город». «Главное, чтобы вырученные деньги пошли именно на достройку наших домов. Финансовых отчетов о том, как расходуются деньги, нам не предоставляют».



Напомним, что компания «Город» строила три жилых комплекса в Петербурге: «Ленинский парк» (на 2,6 тыс. квартир), «Прибалтийский» (более 1 тыс. квартир) и «Морская звезда» (более 1 тыс. квартир). «Ленинский парк» и «Прибалтийский» должны были сдать еще в 2013 году. Компания продала в них около 90% от общего числа квартир. Однако с 2014 года все стройки встали.

## Уважаемый Леонид Владимирович!

Примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

Высокий профессионализм, целеустремленность и добросовестное отношение к своему делу позволили Вам многого добиться и заслужить репутацию авторитетного эксперта и грамотного руководителя.

Работа на посту начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга требует Вашего внимания к территориальным и жилищным вопросам, четкой реализации общественно значимых программ. Ваш труд способствует поддержанию и укреплению стабильной, комфортной жизни населения нашего города.

Пусть накопленный жизненный опыт и мудрость помогут Вам достичь новых высот! Желаю Вам успехов, процветания, здоровья и благополучия!

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

# Уважаемый Леонид Владимирович!

От имени Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и от себя лично поздравляю Вас с Днем рождения!

Строительный комплекс Санкт-Петербурга обладает уникальными особенностями и требует особого отношения органов государственной власти. Сегодня, как никогда, огромную роль в успешном развитии городской инфраструктуры играет качество инженерных изысканий и проектной документации. Вам по роду деятельности ежедневно приходится принимать решения, от которых зависит дальнейшая судьба новых зданий, транспортных развязок, мостов и дорог – важнейших для города объектов. Благодаря внимательному отношению Службы, которую Вы возглавляете, и неукоснительному соблюдению законодательства, в Петербурге появляются качественно построенные, надежные и безопасные объекты транспортной инфраструктуры, объекты жилищного строительства. При этом контрольно-надзорная деятельность всегда сопряжена с рядом сложностей и, прежде всего, с огромной ответственностью. Сохранение облика Санкт-Петербурга и развитие города в строгом соответствии с буквой Закона является приоритетной задачей профильных ведомств. Пресечение деятельности нечистоплотных застройщиков, снос самовольных построек, постоянный контроль за ходом строительства городских объектов – это очень нужная работа, которую Служба так успешно проводит благодаря Вашему профессиональному подходу, управленческим навыкам, волевым качествам и накопленным знаниям

Я желаю Вам на этом пути никогда не терять любви и интереса к делу, которым занимаетесь, всегда помнить о его значимости для города, для петербуржцев, для будущих поколений. Крепкого Вам здоровья и сил для дальнейшей плодотворной работы!

Председатель Комитета по развитию транспортной

инфраструктуры Санкт-Петербурга С. В. Харлашкин

Ваша работа имеет большое значение
для укрепления и развития строительного комплекса
Санкт-Петербурга.
Пусть результаты Вашей деятельности приносят
удовлетворение и радость. Желаю Вам дальнейших успехов
и удачи в новых делах!
Крепкого здоровья Вам, счастья
и семейного благополучия!

Генеральный директор ГК «ЦДС»
М. А. Медведев

# «Три кита» плывут к долгостроям

Ольга Кантемирова / Жилой комплекс «Три кита» в Мурино становится проблемным. Сроки сдачи корпусов первой очереди сдвинулись на полгода. Застройщик − «Лидер Групп» – обещает сдать обе очереди до конца 2017 года, однако власти Ленобласти смотрят на ситуацию менее оптимистично. 

3

На прошлой неделе заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин встретился с участниками долевого строительства ЖК «Три кита». Основная претензия граждан – срыв сроков сдачи объекта.

#### В ожидании окон

Строительство домов первой очереди «Трех китов», включающей в себя три корпуса, началось в 2013 году. Изначально дома, по которым заключено 1,5 тыс. договоров долевого участия, должны были сдать 1 июня текущего года. За два месяца до этого – в апреле – в Госстройнадзор от компании поступило извещение об окончании строительства. Но когда эксперты с проверкой пришли на объект, она была признана несостоявшейся – дома не были достроены. Строительство второй очереди «Трех китов», рассчитанной на пять корпусов, началось с 2014 года. По ней

заверению представителей «Лидер Групп», все вопросы с УК «Мурино» сняты.

Интересовала дольщиков и дата подключения комплекса к теплосетям. По словам Ольги Пуриной, отопительный сезон на объекте должен начаться вовремя – на этой неделе на объект должны прийти представители «Петербургтеплоэнерго» вместе со специалистами Ростехнадзора.

Кроме того, на двух корпусах первой очереди заканчиваются внутренние отделочные работы. Некоторые квартиры комплекса приобретались дольщиками с чистовой отделкой.

# Пора на стройку

Как сообщили дольщики, ответы на большинство вопросов они смогли получить только на этом совещании. «Лидер Групп» прекратила экскурсии на объект и минимизировала общение с гражданами.

# В этом году «Лидер Групп» прекратила экскурсии на объект и минимизировала общение с дольщиками

заключено 1706 ДДУ, срок сдачи – 31 декабря 2017 года. Но, по словам дольщика жилого комплекса Виктора Гурова, работы на объектах идут слишком медленно: «Там даже нет окон, стройка стоит, и вероятность того, что застройщик успеет сдать вторую очередь к концу года, минимальна».

«Действительно, у нас был перенос сроков сдачи. Это произошло исключительно из-за проблем с инженерными службами», – объяснила дольщикам руководитель службы заказчика ГК «Лидер Групп» Ольга Пурина. Подробности ситуации она комментировать отказалась.

Отметим, что в апреле этого года специалисты Госстройнадзора хотели отменить разрешение на строительство комплекса, так как у застройщика не было документально подтвержденных технических условий подключения к сетям водоснабжения и водоотведения. Девелопер данную информацию не подтверждал. Сейчас, по

В компании рекомендовали отлеживать ход работ с помощью онлайн-трансляции, но, по словам дольщиков, видеокамеры передают изображение только со стройплощадки домов первой очереди.

Наладить взаимодействие с застройщиком участники долевого строительства попробовали с помощью письменных обращений. На вопрос о причине срыва сроков сдачи объекта в «Лидер Групп» ответили, что дело в «дополнительных обязательствах» перед Правительством Ленобласти. Речь идет о строительстве дорог и двух школ, которые застройщик планирует возвести в рамках комплексного освоения территорий. На это Михаил Москвин ответил, что такие обязательства не являются дополнительными. Большинство компаний строят соцобъекты, которые затем выкупает область. Так, за два года регион возместил средства на строительство шести детсадов и трех школ.

есть такие примеры. Мы уже сейчас видим активность юристов вокруг этого объекта».

Несмотря на неспешные темпы строительства, представители «Лидер Групп» пообещали сдать обе очереди комплекса до конца действия разрешения на строительство — к 31 лекабря 2017 года. Такой

Михаил Москвин.

до конца действия разрешения на строительство – к 31 декабря 2017 года. Такой же дедлайн ранее объявлял и директор компании Александр Некрасов на совещании с губернатором Ленинградской области Александром Дрозденко.

«Мы говорим об этой школе уже три

года. За это время другие застройщики

в данной локации уже достроили одну

школу и завершают работы на второй.

А у вас даже на нее проекта нет. Это гово-

рит о разном подходе в работе», - сказал

В связи со сложившейся ситуацией,

дольщики планируют отстаивать свои

права в суде с целью получения выплаты

неустойки за просрочку ввода. Михаил

Москвин рекомендовал им действовать

менее радикально: «Я предупреждаю об

опасности того, что дольщики первой оче-

реди могут «вытащить» средства из вто-

рой и заморозить проект совсем, у нас

Но пока ни дольщики, ни власти области оптимизма застройщика не разделяют. «Анализ ситуации подсказывает, что прогноз по вводу до нового года реалистичен только для первой очереди. Я свяжусь с руководством компании и попрошу мобилизовать усилия по достройке домов и наладить работу с дольщиками», — сказал Михаил Москвин, пообещав посетить стройплощадку вместе с дольщиками и специалистами Госстройнадзора 6 октября этого года.

# Справка

ГК «Лидер Групп» основана в 1992 году в Петербурге. В 2011 году группа сформировала московское подразделение. В апреле 2017 года холдинг разделился на две части. Проекты в Москве остались за девелопером Романом Лябиховым, в Петербурге и Ленобласти – за депутатом от фракции коммунистов Госдумы РФ Александром Некрасовым.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области

# новости Госстройнадзора

Застройщики должны перейти на разработку проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов строительства в электронном виде до конца этого года. К этому их обязывает действующее законодательство. С начала этого года на региональную госэкспертизу можно сдать только электронные проекты, а с начала будущего года и в негосударственные экспертные организации застройщики обязаны представить проектную документацию по новой форме. С 26 сентября этого года вступят в действие новые требования к электронным проектам. Соответствующий приказ издал Минстрой России (№ 783/пр от 12.05.2017 г.). С этого дня документы подлежат представлению в экспертное учреждение в формате xml, при этом перечень допустимых форматов сокращен.

В Петербурге застройщики не могут поставить построенные объекты на кадастровый учет по причине отсутствия их адресов в Федеральной адресной информационной системе. По действующему законодательству госуслугу по присвоению адреса объектам предоставляет Комитет имущественных отношений. Госстройнадзор Петербурга рекомендует застройщикам после получения разрешения на строительство сразу же обращаться в Комитет за присвоением объекту адреса. Необходимо удостовериться в размещении адреса в системе (http://www.ifias.ru), после завершения строительства – отразить этот адрес в техническом плане и обратиться с корректно заполненными документами за разрешением на ввод в эксплуатацию.

С 1 июля текущего года вступили в силу изменения Градостроительного кодекса РФ, которые обязали застройщиков привлекать специалистов по организации строительства. Фактически эти специалисты обязаны осуществлять строительный контроль и подписывать соответствующие документы (ч. 5 ст. 55.5-1 Градкодекса). Закон устанавливает минимальные требования к этим специалистам (ч. 6 ст. 55.5-1 Градкодекса), сведения о них должны быть внесены в Национальный реестр специалистов (http://nrs.nostroy.ru). Узнать информацию о порядке регистрации в реестре можно на сайте Национального объединения строителей (http://nostroy.ru/ nacreestrspec/).

# Уважаемый Леонид Владимирович!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре примите теплые поздравления с Днем рождения!

Позвольте пожелать Вам плодотворной и успешной работы, направленной на устойчивое развитие нашего города. Пусть Ваши профессиональные знания и качества, богатый опыт и трудолюбие помогают эффективно решать самые сложные задачи, поставленные Правительством Санкт-Петербурга. Искренне желаю Вам успеха, поддержки друзей и коллег, интересной работы и удачи во всех начинаниях.

Крепкого здоровья и процветания!

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга В. А. Григорьев

## Уважаемый Леонид Владимирович!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

Примите сердечные поздравления с днем рождения:
От всей души желаю Вам крепкого здоровья, успехов, исполнения желаний и неизменной поддержки Ваших близких!

Председатель КГИОП С. В. Макаров

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

## 25 сентября

- Где комфортно жить
- Опрос к Гражданскому жилищному форуму
- Девелопмент в регионе
- Технологии и материалы:
   Панельное домостроение

## 2 октября

- Экология
- Градостроительство и архитектура
- Приложение: Финансы и страхование

# 9 октября

- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- Жилье
- Технологии и материалы: Теплоизоляция

## 16 октября

- Дорожное строительство
- Загородная недвижимость
   Саморегулирование
- Технологии и материалы: Опалубка



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

#### выходные данные



и содействии Аппарата полномоч ного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

ООО «Издательство «Регион»

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







188643, Ленинградская область г. Всеволожск, Межевая ул., 6Б

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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова

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

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский, Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова

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

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

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

Отдел дизайна и верстки Елена Саркисян



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурго и Ленинградской области - 78774 Распространяется по подписке и бесплатно на фирме

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель Материалы, размещенные в рубрике «Поздравляем», публикуются на правах рекламы

Газета «Строительный Еженедельник Ленинградская область»



зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

## Типография:

000 «Техно-Бизнес» 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово ул. Ломоносова, 113 Тираж - 6000 экземпляров Заказ № 109 Подписано в печать по графику 15.09.2017 в 17.00 Подписано в печать фактически 15.09.2017 в 17.00





2003









золотой гвоздь Лучшее специализиро ванное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



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





Виктория Цытрина, директор по правовым вопросам Группы «Эталон»:

«В соответствии с новым законодательством, организации строить не смогут. Мы должны придумывать какие-то новые удивительные схемы работы».

Подробности на стр. 8



**68** тыс. кв. м

встроенных коммерческих помещений сдано в Петербурге с начала 2017 года

Подробности на стр. 7

# Столичные амбиции Setl Group

**Михаил Светлов** / Холдинг Setl Group открыл офис в Москве. Первое время он будет работать в формате агентства недвижимости. Но уже в следующем году компания планирует запустить в столичном регионе собственные девелоперские проекты.

Об открытии офиса Setl Group в Москве, на ул. Воздвиженка, д. 4/7 (Деловой дом «Моховая, 7»), сообщила пресс-служба холдинга. Основным направлением работы нового офиса в ближайшие месяцы станет продажа квартир в новостройках Москвы и Петербурга - как в собственных проектах холдинга Setl Group, так и в проектах его партнеров. В компании сообщили, что уже заключены агентские договоры с несколькими крупными девелоперами, работающими в столице. Но их названия не раскрываются.

Опыт по продаже недвижимости у Setl Group большой – входящая в состав холдинга компания «Петербургская Недвижимость» является ведущим брокером по продажам строящегося жилья в России. Ежемесячно компания заключает около 2,5 тыс. сделок. Это около 30% от объема продаж всего рынка недвижимости Петербурга и Ленобласти. В компании заявили, что считают рынок московской недвижимости перспективным и рассчитывают войти в число его наиболее активных игроков.

Со следующего года холдинг Setl Group намерен развивать в столице и девелоперский бизнес. «В настоящее время мы ищем земельные участки под реализацию жилищных проектов в Москве и Подмосковье», - сообщил генеральный директор Setl Group Ян Изак. Планы по выходу на московский строительный рынок компания вынашивала более 5 лет. Но на последний шаг решилась только сейчас, хотя в последние годы является одной из крупнейших девелоперских компаний России. А по итогам работы в 2016 году эксперты Национального объединения застройщиков (HO3A) назвали Setl Group российским лидером по вводу жилья. Общая площадь домов, которые компания сдала за год, составила 980 тыс. кв. м. В результате, выручка холдинга выросла с 40 млрд до 61,3 млрд рублей. И, судя по всему, позиции лидера холдинг Setl Group намерен в ближайшие годы удерживать. У компании сформирован земельный банк под строительство 6,6 млн кв. м жилья, которые можно спокойно выводить на рынок в течение ближайших 15 лет.

В Москве уже успешно работают другие петербургские девелоперы – «Группа ЛСР», Группа «Эталон», «РосСтройИнвест». Первые две компании работают в столице уже несколько лет и стабильно демонстрируют рост объемов продаж в этом регионе. «Рынок столицы отличается от Петербурга. Там нужно хорошо разбираться в нюансах местных законов и иметь серьезные финансовые ресурсы. Но там сосредоточен огромный спрос», говорит председатель правления ГК «Рос-СтройИнвест» Игорь Креславский. Он отмечает, что сейчас удачное время для выхода на новый рынок, поскольку на фоне кризиса цены на землю снизились и покупать проекты стало выгоднее.

Рынок Москвы по объему значительно превышает рынок Петербурга. Если в Петербурге за прошлый год ввели в эксплуатацию 2,92 млн кв. м жилья (рост на 5%), то в Москве - 3,34 млн кв. м жилья, что почти на 12% меньше, чем годом ранее. За тот же год в столице было продано 3,5 млн кв. м жилья (спад на 12%), а в Петербурге - 2,66 млн кв. м (рост на 15%).



кстати

Холдинг Setl Group основан в 1994 году. Объединяет компании разных сфер рынка недвижимости. За годы существования холдинг Setl Group реализовал 148 проектов на 3,3 млн кв. м в Петербурге, Ленобласти и Калининграде. У холдинга сформирован земельный банк под строительство еще 6,6 млн кв. м жилья. Холдинг на 69% контролирует его основатель и президент Максим Шубарев.

# Новый претендент на «Невский центр»

Михаил Светлов / Московская O1 Group ведет переговоры с финской Stockmann Group по покупке ТЦ «Невский центр» на Невском проспекте в Петербурге. Стоимость актива эксперты оценивают в 11 млрд рублей. На него есть и другие претенденты, но сделок пока нет.

О том, что столичная О1 Group может купить у Stockmann Group один из крупнейших универмагов Петербурга, «Невский центр» на Невском, 116, на прошлой неделе, со ссылкой на источники в московской компании, сообщил «РБК». Стороны эту информацию не комментируют. Но участники рынка не исключают выход московского игрока в Петербург через такую

«Невский центр» - последний актив российской недвижимости в портфеле финской Stockmann Group. Впервые о намерениях его продать компания объявила в ноябре 2012 года. Тогда стоимость актива эксперты оценивали в 500 млн долларов. В феврале



«Невский центр» - последний актив российской недвижимости в портфеле финской Stockmann Group

2014 года финская компания изменила планы, поскольку рентабельность комплекса после частичной смены арендаторов улучшилась. Но с ноября 2016 года комплекс снова активно продается. Решение в Stockmann Group объяснили тем, что «совет директоров компании решил исследовать возможность продажи объекта». Но нового собственника торговый комплекс пока не обрел. Хотя к нему, по

данным участников рынка, «сватаются» разные покупатели из числа иностранных фондов, в числе которых Morgan Stanley, Hines и PPF Real Estate. Называлась даже сумма сделки, которую обсуждали продавец и потенциальные покупатели, - 200-250 млн долларов. Но раз нет сделки - нет и цены. «По нашим оценкам, наиболее вероятная цена продажи на открытом рынке сегодня может составить не менее 11 млрд рублей.

«Невский центр» испытывает сильную конкуренцию со стороны соседнего ТРК «Галерея». К тому же, у объекта есть сложности с концепцией», - говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

ТК «Невский Центр» был открыт в 2010 году в самом центре Петербурга - на углу Невского проспекта и площади Восстания. Общая плошаль девятиэтажного здания торгового комплекса составляет 91 тыс. кв. м (арендопригодная - 45 тыс. кв. м). Якорным арендатором является универмаг



Компания O1 Group основана в 2004 году. Это частная междуинвестиционная компания, владеющая и управляющая активами в различных отраслях экономики, в том числе в недвижимости и финансовом секторе. Контролирует бизнес московский миллиардер Борис Минц. Структура О1 Group -O1 Properties – владеет и управпятнадцатью бизнесцентрами в Москве. Их общая площадь - 743 тыс. кв. м (арендная - почти 600 тыс. кв. м).

события Строительный Еженедельник 18 09 2017

# «Конкорд» добился выкупа

Михаил Светлов / Группа «Конкорд» отстояла в суде свое право на выкуп участка площадью 4 га около парка 300-летия Петербурга. Актив оценен в 228 млн рублей. Там компания уже построила апарт-отель. 🤰

Компания «Лахта Плаза», структура группы «Конкорд», добилась в суде признания незаконным бездействия Комитета имущественных отношений Петербурга (КИО), который не позволяет ей выкупить участок рядом с парком 300-летия на правах собственника построенного там здания. История эта тянется несколько лет. В 2008 году «Конкорд» получил от Смольного «пятно» площадью 4 га на Приморском проспекте (уч. 1, напротив д. 169, лит. А) для изысканий под строительство туристическо-гостиничного центра (со специализацией на водном туризме). До этого участок относился к парку 300-летия, но был исключен из его границ. Девелопер через год изыскания успешно завершил, и власти утвердили их результаты. После этого компания должна была получить землю под стройку целевым назначением, но из-за смены губернатора в 2011 году процесс забуксовал. Соответствующее постановление Правительства Санкт-Петербурга вышло только в 2012 году – после того, как девелопер обратился в суд и доказал свою правоту.

На участке «Конкорд» возвел гостиничный комплекс из трех очередей общей площадью 42 тыс. кв. м. Объект введен в эксплуатацию и уже получил юридический адрес - Приморский проспект, 78. Апартаменты в нем девелопер планирует начать продавать. Но пока продажи не открыты, и цены на недвижимость еще не установлены. Хотя интерес покупате-



лей к объекту высок благодаря его близости к центру города, небоскребу «Лахта центр» и Финскому заливу.

Приморский проспект, 78

Ситуацию с продажами тормозит в том числе и судебное разбирательство по земле под этой стройкой. Как собственник здания на участке, «Конкорд» заявил о намерении выкупить «пятно» в собственность еще в ноябре 2016 года. Но КИО решения по этому вопросу не принял до сих пор, несмотря на повтор-

ное обращение инвестора и требование закона дать заключение по приватизации участка в течение одного месяца после обращения заявителя. Не удивительно, что инвестор, не дождавшись результата от чиновников, обратился в суд. И тот обязал заключить договор приватизации. Сумма выкупа составит 228 млн рублей. Смольный может обжаловать это судебное решение. Но юристы говорят, что это маловероятно.

«Право на выкуп участков под объектами недвижимости имеет устоявшуюся положительную практику. В основном спор идет о площади участка или о расчете стоимости выкупа. Думаю, инвестор в итоге в этом споре победит», - говорит партнер юридического бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

По оценке исполнительного директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, стоимость апартаментов «Конкорда» в продаже может составить 120 тыс. рублей за 1 кв. м. «Спрос на цивилизованное арендное жилье будет расти. Особенно в районах, близких к центру города, где все меньше свободных земельных участков. За прошлый год он вырос на 11%. И этот темп развития сегмента сохранится несколько лет», - уверена директор по продажам Docklands development Илона Лапинскайте.

Напомним, апартаменты появились на российском рынке недвижимости около 10 лет назад. Спрос на такое жилье быстро растет, поскольку стоит оно, как правило, на 10-20% меньше, чем квартиры в соседних жилых комплексах сопоставимого класса. А доходность составляет 12-15%, что в два раза выше окупаемости квартиры.

🕥 справка

Группа «Конкорд» создана в 1997 году и принадлежит семье бизнесмена Евгения Пригожина. В портфеле группы - три реализованных проекта малоэтажных жилых комплексов и апартаментов, Елисеевский магазин на Невском проспекте и сеть ресторанов в Петербурге. Кроме того, под ее управлением находится пятизвездочный отель «Дворец Трезини» на Университетской набережной. «Конкорд» занимается кейтеринговым обслуживанием крупных городских и федеральных мероприятий. В том числе, Петербургского международного экономического форума.





события Строительный Еженедельник 18 09 2017

# Мурманская область и «РосКапСтрой» договорились о сотрудничестве

Виктор Краснов / ФАУ «РосКапСтрой» планирует выполнять функции строительного контроля на объектах, возводимых в Мурманской области по заказу муниципальных органов. 🤰

В Правительстве Мурманской области состоялось совещание с участием первого заместителя губернатора региона Алексея Тюкавина и уполномоченного по СЗФО ФАУ «РосКапСтрой» Сергея Зимина. Представители органов государственной власти и «РосКапСтроя» обсудили возможности сотрудничества, перспективы развития строительного комплекса Заполярья, вопросы подготовки и переподготовки отраслевых специалистов.

На совещании было отмечено, что Мурманская область отличается от других регионов СЗФО наличием сравнительно небольшого количества строительных организаций. Это связано с климатическими особенностями территории, высокой стоимостью работ. Тем не менее, Мурманская область считается перспективной для развития строительного комплекса вследствие реализации приоритетной федеральной программы освоения арктического макрорегиона. В ее рамках в Заполярье запланированы строительство новых промышленных объектов и модернизация портов, дорожной инфраструктуры. Предполагается, что значительная часть проектов будет осуществляться посредством государственных заказов при техническом контроле за строительством со стороны «РосКапСтроя». Реализация проектов обеспечит работой строительные организации северного региона и благоприятно отразится на развитии экономики.

совещании уполномоченный «РосКапСтроя» по СЗФО Сергей Зимин предложил Правительству Мурманской области помощь федерального учреж-



дения в проведении строительного контроля на объектах региона, возводимых по муниципальному заказу. Ожидается, что это существенно ускорит и повысит эффективность проведения подрядными организациями строительных работ.

«В настоящее время федеральные, региональные заказы в сфере строительства достаточно хорошо обеспечены ресурсами и контролем. По муниципальным заказам - ситуация иная. У органов местного самоуправления ощущается нехватка профессионально подготовленных специалистов в области контроля за исполнением госзаказа. Отсюда возникают долгострои, большинство из которых - значимые социальные объекты. Мы готовы помочь. Наше предложение уже нашло поддержку у муниципалитетов», - отметил Сергей

На совещании в Мурманске также была затронута тема повышения квалификации и переподготовки кадров. Было сообщено, что в настоящее время в регионе наблюдается дефицит специалистов строительного профиля. «РосКапСтрой» предложил в столице Заполярья задействовать систему дистанционного обучения и переподготовки специалистов строительной сферы с подключением образовательных ресурсов своего учреждения. Представители органов власти Мурманской области поддержали данную инициативу.

По мнению Алексея Тюкавина, Правительство Мурманской области заинтересовано в обеспечении высокого качества строительства при реализации в ближайшее время масштабных строительных проектов, поэтому предложение ФАУ «РосКапСтрой» о проведении строительного контроля и об обеспечении региона квалифицированными строительными кадрами является крайне востребованным и своевременным.



🔀 справка

Федеральное автономное учреждение «РосКапСтрой» осуществляет функции единого заказчика при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства за счет средств федерального бюджета. В число основных видов деятельности учреждения также входят функции строительного контроля, дополнительного профессионального образования и оценка квалификации специалистов в сферах строительства и ЖКХ.

# Пинфо

# новости

Перекресток у «Ленты» в Буграх реконструируют. Завершено создание рабочей документации по реконструкции и расширению перекрестка у «Ленты» в Буграх, где ежедневно стоят в пробках жители западного Мурино. Проект предполагает расширение Шоссейной улицы для поворота направо, создание полосы разгона на «бесхозной дороге», приведение в нормативное состояние дорожного полотна, обочин, создание островков безопасности на перекрестке. До конца недели будет определена смета проекта, а на следующей неделе заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин проведет совещание с застройщиками Мурино для определения доли финансирования для каждого из них, сообщает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу Правительства Ленобласти. Также в ближайшее время будет издано постановление о разработке проекта пла-

нировки на всю «бесхозную

дорогу» от перекрестка до

Воронцовского бульвара она станет четырехполосной и будет передана на баланс ГКУ «Ленавтодор». В октябре будет открыто движение по «проколу» под КАД до улицы Верхней, чтобы жители западного Мурино могли выезжать на проспект Культуры с двух сторон.

Двум долгостроям в Гатчине нашли застройщиков. 250 обманутых дольщиков двух гатчинских долгостроев получат ключи в течение полутора-двух лет. Подписано соглашение о достроике силами ГК «КВС» проблемного дома в Гатчине на улице Красных Военлётов, 7. Документ подписали заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин и генеральный директор ГК «КВС» Сергей Ярошенко, передает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу Правительства Ленобласти. Сторонами соглашения также являются муниципальные власти и ЖСК «Взлётстрой». ГК «КВС» приступила

к обследованию конструк-

ций в доме, а до конца года

выйдет на строительную площадку. Предстоит завершить возведение наземной части здания, провести кровельные работы, обеспечить дом инженерными коммуникациями и сдать в эксплуатацию. Расчетный срок строительно-монтажных работ - около двух лет. После этого все 87 дольщиков без доплат смогут получить ключи от купленных квартир. В качестве компенсации застройщик получает возможность увеличить предельные параметры по плотности и высотности на участках земли для своих проектов во Всеволожском районе, а также получит право на приоритетный выкуп построенных социальных объектов. ООО «Лидер» вышло на достройку многоквартирного дома на улице Генерала Кныша, где ждут своих квартир 162 человека. Долгострой на улице Генерала Кныша — первый объект в области, который будет достроен с помощью нового компенсационного механизма, закрепленного региональным Законом №107. Застройщик получит

земельные участки в микрорайоне Аэродром, стоимость которых покроет затраты на завершение дома. Расчетный срок строительно-монтажных работ - 1,5 года.

В Кириши - по ровной дороге. Продолжается ремонт новгородского участка трассы Зуево - Новая Ладога. Новое покрытие уложено на первом отрезке дороги длиной в 1,5 км, передает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти. 19-километровыи участок областной дороги Зуево – Новая Ладога, проходящий по Новгородской области, соединяет Кириши с федеральной трассой М-10 «Россия». Учитывая плачевное состояние дорожного полотна, требующего незамедлительного ремонта, в мае 2017 года участок дороги передали в безвозмездное пользование ГКУ «Ленавтодор». Летом этого года начался срочный ремонт наиболее аварийного отрезка дороги. Весь процесс восстановительных работ состоит из несколь-

ких этапов: после ремонта первых 1,5 км будут отремонтированы путепровод и остальные 17 км пути. Общая стоимость ремонта составляет порядка 200 млн

Программа переселения граждан из аварийного жилья в Ленинградской области выполнена в полном объеме. Согласно данным, опубликованным на официальном сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ, показатель выполнения государственной программы в регионе составил 98,9%, пишет портал asninfo.ru. Оставшийся процент - допустимая погрешность при наличии таких непредвиденных обстоятельств, как судебные споры, проведение розыскных мероприятий в отношении граждан, не проживающих в аварийном доме, и др. Всего за пять лет в регионе переселено 12 095 человек из 188,9 тыс. кв. м аварийного жилья, 136 многоквартирных домов введено в эксплуатацию, еще около 20% жилья приобретено на вторичном рынке. В соответ-

ствии с методическими рекомендациями Фонда ЖКХ до 16 октября Комитет по строительству Ленобласти направит итоговый отчет о завершении программы.

О конкурсах «Лучший двор» и «Лучший подъезд» объявляет Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству Ленобласти.

Принять участие могут управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилишные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы, советы многоквартирных домов на территории региона. сообщает портал asninfo.ru. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 10 октября 2017 года по адресу: 198096, г. Санкт-Петербург, ул. Кронштадтская, д. 8; или по электронной почте: ukk\_em@mail.ru. Формы заявок и условия участия в конкурсах размещены на официальном информационном сайте Комитета.

Материалы подготовлены по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской

# «Встройка» становится популярной

Ольга Кантемирова / Коммерческие помещения в новостройках Петербурга и Ленобласти начинают бронировать или выкупать еще до сдачи объектов в эксплуатацию. Причина такой популярности «встройки» - в низкой конкурентной среде и высоком пешеходном трафике. 🤰

Как сообщила руководитель отдела коммерческой недвижимости Frank St Petersburg Марина Пузанова, по итогам первого полугодия 2017 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 68 тыс. кв. м встроенных коммерческих помещений. Чуть меньше половины из них (47%) - в Петроградском районе. Активно развивается «встройка» в новых кварталах на Парнасе. Открылись коммерческие помещения и в зонах активной жилой застройки Ленобласти - в Мурино и Кудрово.

По словам руководителя отдела торговой недвижимости компании IPG. Estate Михаила Рожко, в новых жилых микрорайонах практически нет отдельных торговых центров или административных (офисных) зданий, поэтому вся коммерческая недвижимость «садится» на первых этажах.

«Такая ситуация обусловлена высоким спросом на помещения со стороны арендаторов, которые спешат открыть свой бизнес в малоконкурентном окружении, ведь развитой торговой инфраструктуры в ближайшей доступности, как правило, еще нет», – объяснила Марина Пузанова.

Как говорит директор по продажам компании «Главстрой-СПб» Юлия Ружицкая, в трех жилых комплексах компании -ЖК «Северная долина», ЖК «Юнтолово» и ЖК «Панорама 360» - основной группой покупателей коммерческих помещений являются частные инвесторы. Как правило, потом они сдают эти площади в аренду. Нередко помещения выкупают и жители комплексов, которые решили открыть свое дело. Также интерес проявляют торговые сети и представители малого бизнеса.

Арендные ставки на торговые помещения в новых районах разнятся в зависимости от локации, числа жителей, плотности застройки, планировки помещения, расположения входа и прочих факторов. Наиболее востребованными у арендаторов коммерческих помещений являются внешние стороны домов, с выходом на дорогу, а также угловые помещения, где можно разместить рекламу на двух сторонах здания. Кроме того, пешеходный трафик концентрируется вблизи остановок общественного транспорта, парковок и пере-

По данным руководителя направления стрит-ритейла компании JLL в Санкт-



Петербурге Юлии Корчемной, диапазон ставок аренды таких помещений может составлять от 700-800 рублей до 3-4 тыс. рублей за квадратный метр в месяц.

Руководитель направления торговой недвижимости «БестЪ. Коммерческая недвижимость» Станислав Ступников сообщил, что в Петроградском районе, у Кантемировского моста, где «БестЪ» строит комплекс апартаментов бизнескласса «Авеню Апарт», стоимость аренды встроенных помещений составляет в среднем 2 тыс. рублей за квадратный метр. Такая же цена наблюдается в других комплексах данной локации - ЖК Skandi Klubb от Bonava и «Европа Сити» от «Группы ЛСР».

По словам Юлии Ружицкой, арендаторам больше всего интересны помещения площадью 70-150 кв. м. «Там они могут разместить магазины шаговой доступности, кафе, парикмахерские, то есть заведения районного значения, которые могут быть востребованы у жителей жилого комплекса», - пояснила она.

Стоимость покупки помещений, по данным JLL в Санкт-Петербурге, в новостройках города варьируется от 60 тыс. до 180 тыс. рублей за квадратный метр. «При этом на ранних этапах строительства застройщики предлагают выгодные программы рассрочки покупателям коммерческих помещений», – добавляет Юлия Корчемная.

#### мнение



Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:

- С начала этого года встроенные помещения продаются очень активно. По итогам первых шести месяцев 2017 года, продажи коммерческой недвижимости в нашей компании выросли в шесть раз по сравнению с первым полугодием прошлого года. Арендные ставки сегодня варьируются от 400 до 1600 рублей за квадратный метр. Арендаторами в основном выступают компании, которые ориентируются на предоставление услуг жителям ближайших домов. Что касается покупки помещений, их стоимость составляет от 60 тыс. до 170 тыс. рублей за квадратный метр, в зависимости от площади и характеристик помещения (проходимость, планировка, высота потолков, количество окон), а также класса объекта.



Вилле Паасонен, заместитель генерального директора апарткомплекса Valo:

- Стоимость коммерческих помещений в нашем апарткомплексе Valo, расположенном во Фрунзенском районе Петербурга, начинается от 161,5 тыс. рублей за квадратный метр. Сдача домов в эксплуатацию состоится в I квартале 2020 года. Однако высокий спрос на коммерческие площади зафиксирован уже сегодня. Это объясняется удачной локацией - комплекс находится в людном месте напротив станции метро «Бухарестская». Еще одним аргументом для арендаторов являются выходящие на улицу окна с витринным остеклением. По нашим оценкам, средний срок окупаемости таких помещений составит не более пяти лет.

## мнение



Станислав Ступников, руководитель направления торговой недвижимости «БестЪ. Коммерческая недвижимость»:

– Коммерческие помещения востребованы во всех районах Петербурга и Ленобласти, где есть новые жилые комплексы или кварталы. Главное, чтобы это было не точечное

строительство. 60-80 тыс. кв. м возводимого жилья обеспечит спрос для следующих операторов: продуктовые магазины, аптеки, алкогольные супермаркеты, частные детские сады, медицинские учреждения, небольшие кафе, фитнес-студии. Наиболее активны арендаторы, предоставляющие услуги и реализующие товары повседневного спроса.



## операторов – Фондов капитального ремонта и других ведомств. Планируется обсудить следующие вопросы:

организаций, Государственной Думы РФ, Комитета по благоустройству

Санкт-Петербурга, Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Жилищного комитета Санкт-Петербурга, региональных

- ✓ Пилотные проекты комплексного благоустройства дворовых территорий и общественных зон
- Решение проблем благоустройства территорий при взаимодействии с гражданами, представителями муниципальных образований и органов власти
- Проблемы реализации программы расселенных и расселяемых аварийных домов
- Проблемы реализации программ капремонта в многоквартирных домах
- Развитие института общественных инспекторов

5 октября 2017 года Начало в 13.00 Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 14, отель «Парк Инн Прибалтийская», зал RED 8-9 Круглый стол пройдет в рамках Х Всероссийского жилищного конгресса. Просьба зарегистрироваться на сайте Конгресса www.qilforum.ru/congress Тел. для справок 938-22-94





# В рамках диалога

**Виктор Краснов** / Российский строительный бизнес, профильные национальные объединения СРО и представители органов власти обсудили в Петербурге дальнейшее развитие отрасли. **э** 

8 сентября в Петербурге состоялась VIII Всероссийская конференция «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство». Организатором мероприятия выступила Ассоциация СРО «Балтийский строительный комплекс». Поддержку оказали Аппарат полномочного представителя Президента РФ, Совет Федерации и Госдума РФ, федеральные министерства и ведомства, профильные органы власти более десяти субъектов РФ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЭ, НАМИКС, НОЗА, РСС, Торгово-промышленная палата РФ, «Деловая Россия», Общественный совет по развитию саморегулирования. Генеральным информационным партнером конференции стала газета «Строительный Еженедельник».

# Соблюсти баланс

На пленарном заседании представители органов исполнительной, законодательной власти, национальных объединений СРО, эксперты строительной сферы рассказали участникам конференции о законодательных отраслевых новациях, с которыми уже столкнулись многие игроки рынка. Модератором заседания выступил вице-президент Санкт-Петербургской Торгово-промышленной палаты Антон Мороз.

Достаточно остро прошло обсуждение изменений в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Тезисы многих спикеров были достаточно неожиданными. Так, заместитель председателя Правительства Ленинградской области Михаил Москвин заявил, что ему бы и вовсе хотелось отменить 214-ФЗ. «В существующем виде Закон усиливает «потребительский экстремизм». Многие дольщики сами приводят к банкротству застройщиков, тем самым завершение строительства объектов затягивается. Вместе с тем, мы в правительстве области

реалисты и понимаем, что 214-ФЗ в ближайшее время не будет отменен, поэтому необходимо искать пути его совершенствования», – сказал Михаил Москвин.

С этой позицией согласился и заместитель руководителя Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский. Он отметил, что при реализации 214-ФЗ необходимо найти баланс между правами дольщиков и застройщиков, иначе количество проблемных объектов будет расти.

Бизнес-омбудсмен в сфере строительства и ЖКХ, президент НАМИКС Елена Николаева подчеркнула, что в целом 2017 год для российской строительной отрасли стал годом фундаментальных законодательных изменений. К некоторым из них игроки рынка адаптировались

1 июля 2017 года и существенно изменившего систему саморегулирования в строительной отрасли. Он отметил, что в настоящий момент в России действуют 254 строительных саморегулируемых организации. Больше чем за год появилось 7 новых СРО, а 22 были исключены из реестра. Количество членов СРО сократилось со 126 тыс. до 87 тыс. В том числе, ушли из СРО небольшие компании, некоторые строительные организации «потерялись» на этапе регионализации. По словам исполнительного директора НОСТРОЙ, в настоящее время ассоциация продолжает формировать Национальный реестр специалистов. На данный момент в нем собраны сведения о более чем 92 тыс. специалистов. В ближайшее

# 2017 год для российской строительной отрасли стал годом фундаментальных законодательных изменений

плохо, в том числе из-за непростой экономической ситуации в стране. «Спасение утопающих – дело рук самих утопающих. Если участники строительной отрасли будут безучастно следить за тем, как меняется законодательство, то, возможно, в скором времени им придется сменить сферу деятельности. Только в случае активного участия самого профессионального сообщества в разработке законодательных инициатив можно быть уверенным, что реформирование отрасли будет проходить гармонично и эффективно», – считает эксперт.

# Опасения не оправдались

Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин рассказал об итогах реализации 372-ФЗ, вступившего в силу

время в него должны быть включены и представители военных строительных профессий. «Год назад в этом зале мы очень бурно дискутировали об изменениях в Градостроительный кодекс, касающихся саморегулирования. Сейчас мы видим, что опасения многих представителей СРО не оправдались», – подчеркнул Виктор Прядеин.

Директор Правового департамента Минстроя России Олег Сперанский сообщил присутствующим о причинах принятия ряда законодательных отраслевых новшеств. В том числе, подробно остановился на проводимой реформе ценообразования в сфере строительства. По его словам, в ближайшее время заработает специальная государственная информационная система. С ее помощью любой человек сможет узнать принцип формирования

стоимости строительства тех или иных объектов в стране.

#### Необходима доработка

На тематических секциях конференции участники задали вопросы тем, кто непосредственно занимался разработкой законодательных новелл, и выступили с инициативами по их совершенствованию.

Так, в рамках секции «Новые правила долевого строительства: изменения в 214-ФЗ» участники строительного бизнеса раскритиковали утвержденный в конце июля этого года 218-ФЗ, вносящий серьезные коррективы в 214-Ф3. Генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов отметил, что в нынешнем виде правовой документ может привести к дестабилизации строительного рынка. Он озвучил ряд замечаний к 218-ФЗ от строительного сообщества. Они касаются фактического запрета финансирования строительства социальных объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры вне границ земельного участка, отданного под строительство жилых объектов застройщика. Кроме того, г-н Белоусов заявил о несоответствии установленных нормативов сложившейся структуре расходов застройщика, а также о противоречиях нового законодательного положения и имеющихся долгосрочных обязательств игроков рынка.

Директор по правовым вопросам Группы «Эталон» Виктория Цытрина также полагает, что последние поправки в 214-ФЗ проблемы обманутых дольщиков не решат, но при этом усложнят работу строительных компаний. «В соответствии с новыми законодательными требованиями, организации строить не смогут, в том числе и «Эталон ЛенСпецСМУ» (входит в Группу «Эталон» – прим. ред.) с 30-летней историей. Застройщики будут придумывать какие-то удивительные схемы своей работы, которые нам в голову пока не пришли. Либо просто надо будет приостанавливать свою деятельность», – заявила она.

Однако поправки в 214-ФЗ подвергли критике не все участники конференции. По мнению ответственного секретаря Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по транспорту и строительству Светланы Бачуриной, принятые законодательные нововведения не отразятся негативно на работе строительных компаний. Более, того изменения смогут повысить их профессиональную ответственность.

В рамках остальных тематических секций участники конференции обсудили юридические и практические аспекты государственного кадастрового учета объектов недвижимости, формирование Национального реестра специалистов (НРС), государственные закупки в строительстве, перспективы развития механизмов страхования ответственности членов СРО в рамках новой редакции Градостроительного кодекса РФ. Были выработаны предложения по дальнейшему совершенствованию профильного законодательства, которые будут направлены в органы власти, обладающие правом законодательной инициативы. Также состоялось первое заседание Экспертного совета Санкт-Петербургской Торгово-промышленной палаты по вопросам совершенствования законодательства.



# Более 800 человек

стали участниками конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство»



В рамках конференции для профессионалов строительного рынка прошла B2B workshop-выставка «Строим дом»



В перерыве между пленарным заседанием и секциями члены президиума конференции возложили венки и цветы от строительного сообщества к монументу героическим защитникам Ленинграда на Площади Победы в память о жертвах блокады Строительный Еженедельник 18 | 09 | 2017 | ИНТЕРВЬЮ

# **Владимир Быков:** «Опыт службы на Севере дал мне серьезную закалку»

Виктор Краснов / Директор Ассоциации СРО «Балтийский строительный комплекс», председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства и рынку недвижимости Санкт-Петербургской Торгово-промышленной палаты, к. т. н., почетный строитель России Владимир Быков в преддверии своего юбилея рассказал «Строительному Еженедельнику» о том, как начинался его трудовой путь, о важных вехах в своей профессиональной биографии, а также поделился мнением о текущей ситуации в строительной отрасли. ▶

# - Владимир Леонидович, расскажите о том, что Вас подвигло выбрать профессию строителя и связать свою жизнь со строительной отраслью. Как все начиналось?

- Все достаточно просто. В нашей семье все были строителями. Мама работала в строительной организации, дедушка строил железную дорогу от станции Моинты Казахской ССР, где я родился, до медеплавильного комбината на озере Балхаш. Я с детства понимал, что такое стройка, какие люди на ней работают, и, соответственно, это во многом предопределило мой выбор профессии. Кроме того, в годы моей юности в СССР активно все строилось. Сама профессия строителя воодушевляла молодых людей на различные трудовые подвиги. Сам дух того времени способствовал выбору моего профессионального пути.

# – Первым Вашим профессиональным образовательным заведением стал политехникум в Мончегорске. Чем запомнились годы обучения в нем?

- Наверное, тем, что этот период жизни для меня стал первым реальным шагом вхождения в профессию. В техникум я пошел после восьмого класса. Выбрал специализацию «Промышленное и гражданское строительство». Уже с первых дней учебы началась практика на комбинате «Североникель». В том числе, на его уникальных объектах, где добывали металлы из руд. В целом, было очень интересно учиться у замечательных преподавателей Мончегорского политехникума и получать практические знания и опыт.

# - Как продолжился Ваш трудовой путь после техникума?

- После окончания учебы в техникуме я начал работать в тресте «Кольстрой», который специализировался на возведении промышленных объектов. Затем был призыв в армию, и я решил связать профессию с военным строительством. Поступил в Ленинградское высшее военное инженерно-строительное Краснознаменное училище имени генерала армии А. Н. Комаровского (ЛВВИСКУ). После его окончания в 1981 году по распределению был направлен на службу в Северовоенморстрой. Этот этап профессиональной деятельности – очень значимыи и яркии для меня. Опыт службы на Севере дал серьезную закалку и неоднократно помогал мне в работе.

# - Будучи военным строителем, возведением каких объектов Вы занимались?

– Очень разных, но все это объекты Северного флота. Участвовал в строительстве военно-морских баз, портов, испытательных полигонов, объектов ядерной энергетики. Также мы строили дома, социальные объекты. География работ также очень широкая: от Норвегии до Тикси, от Земли Франца-Иосифа до военно-морской базы в Камрани во Вьетнаме.

# - Встречаетесь ли со своими сослуживцами?



– Конечно! И еще как! В апреле каждого года вот уже на протяжении четверти века строители Северного флота собираются в Петербурге. Председателем оргкомитета таких мероприятий является генерал-лейтенант в отставке, президент нашей Ассоциации Владимир Чмырёв. На встречи приезжают от двухсот до трехсот человек. Мы собираемся не только, чтобы вспомнить годы нашей службы, но и обсудить то, чем занимаемся сейчас. На этих встречах мы не забываем о наших ветеранах. Мы им стараемся показать исторические объекты, которые были отреставрированы при нашем участии.

Раз мы заговорили о ветеранах, хочу отдельно упомянуть Николая Варламова, который прошел всю Великую

многолетней службой, укрепляет наш коллектив, который я считаю очень сплоченным.

#### Члены «БСК» принимали участие и в реставрации многих известных исторических объектов. Можете рассказать о некоторых из них?

Членами нашей Ассоциации являются ведущие реставрационные компании. Благодаря их работе была дана новая жизнь многим знаковым объектам Северной столицы и ее пригородов. Среди них – Морской собор в Кронштадте, Константиновский дворец в Стрельне, здание Александринского театра и многое другое. Не представляете, сколько сложных строительных работ, в том числе и незаметных

# Дружба, проверенная многолетней службой, укрепляет наш коллектив, который я считаю очень сплоченным

Отечественную войну и дошел до Берлина. В послевоенное время он продолжил службу в Вооруженных силах и параллельно начал вести педагогическую деятельность. Генерал Варламов создал научную школу, подготовил множество кандидатов и докторов наук. В том числе, защищался у него и я, а также такие известные люди, как Вячеслав Заренков, Владимир Яковлев, Александр Вахмистров. Сейчас Николаю Варламову 92 года, и он продолжает работать. Хочу пожелать ему крепкого здоровья.

# - Наверное, деятельность многих членов Ассоциации «Балтийский строительный комплекс» связана с флотом?

– Это действительно так. Значительная часть компаний-членов СРО имеет отношение и к строительству портов, морских и речных баз. Многие руководители организаций, входящих в «БСК», – бывшие военные строители. Фактически в работе мы продолжаем заниматься тем, что делали в молодости. Дружба, проверенная

для обывателя, необходимо было проделать, чтобы восстановить эти и многие другие объекты.

# - В целом, как оцениваете изменения, происходящие в системе саморегулирования?

– Мы не согласны с внедрением некоторых норм и требований. Полагаю, что мировой опыт системы саморегулирования лучше и надежнее. Но хорош или плох закон, его надо исполнять.

# - А каким Вы видите текущее состояние строительного комплекса Петербурга и Ленобласти?

– Думаю, что все очень неплохо. Если брать промышленные объекты, то они становятся более сложными, технологически более уникальными. Например, это наши порты в Усть-Луге, Приморске, Высоцке, в самом Петербурге. Также возводятся новые производства. Растет и количество жилых, социальных объектов. Это означает, что строительная отрасль Петербурга и Ленобласти достаточно активно развивается. Но все же, наверное, город

должен расти не в высоту, а вширь. Для этого необходимо иметь качественную инженерную инфраструктуру, в том числе и дороги.

# - На Ваш взгляд, насколько качественно происходит подготовка специалистов строительной отрасли в вузах и средних специальных учебных заведениях?

- На примере наших основных вузов, техникумов, колледжей Петербурга можно сказать, что обучение будущие строители проходят достойное. В учебных заведениях работает сильный преподавательский состав. Очень важно (и правильно), что многие строительные компании организуют площадки для практического обучения студентов, то есть имеется неразрывная связь между учебным заведением и производством. Отмечу, что лучшие из лучших молодых ребят, обучающихся рабочим специальностям, наряду с работниками строительных организаций города участвуют в конкурсах профмастерства, получают призовые места и поощрения.

# - Вы активно поддерживаете детейсирот из Ольгинских приютов и сообщества «Детские деревни - SOS» в Пушкине и Пскове. Что это за проекты и почему Вы решили их поддержать?

- Инициаторами поддержки многодетных семей, которые воспитывают детей из детских домов, являются член нашей Ассоциации, глава компании «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров и председатель правления благотворительного «Наши дети - будущее Отечества» Александр Поспелов. Для таких семей они строят малоэтажные жилые комплексы с храмами, делают все, чтобы дети не чувствовали себя обделенными и вошли в жизнь с нормальными навыками. Ассоциация «БСК» также активно помогает развивать данный социальный проект. Мы закупаем оборудование для школ и приютов, оказываем материальную помощь, дарим подарки на праздники, стараемся удовлетворить все потребности детишек. Полагаю, что формат семейных детских домов нужно развивать и дальше. Задача участников строительного бизнеса, как меценатов и попечителей. - по возможности поддерживать такие проекты.

#### Владимир Леонидович, впереди у Вас юбилей и, наверное, еще много нереализованных планов?

- Наверное (смеется), дожить до ста лет без старости. Планов действительно много, будем стараться все их реализовывать, чтобы Ассоциация «Балтийский строительный комплекс» продолжала крепнуть и развиваться.



Членами Ассоциации СРО «БСК» являются ведущие реставрационные компании. Благодаря их работе были восстановлены Морской собор в Кронштадте, Константиновский дворец в Стрельне, здание Александринского театра, Янтарная комната в Екатерининском дворце и многие другие объекты.

# Строительство без противоречий

Анастасия Лаптёнок / Возможности владельцев загородной недвижимости этим летом расширились. Последние изменения в законодательстве позволяют бурить артезианские скважины без лицензии и решать спорные вопросы о пересечении границ участка с лесными угодьями в пользу собственника.

Сразу два Закона, регулирующие отношения с загородными объектами недвижимости, были приняты в России 29 июля текущего года: 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (закон о садоводствах) и 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» («лесная амнистия»). Большая часть положений первого Закона начнет действовать только с начала 2019 года, второй Закон вступил в силу 11 августа текущего года и уже значительно расширил поле возможностей для собственников недвижимости на спорных участках.

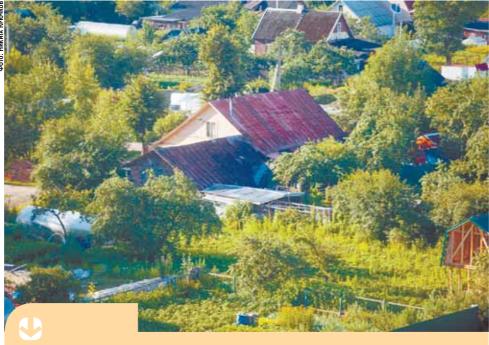
#### Особенности национального садоводства

О ключевых изменениях, которые принесет новый закон о садоводствах, рассказал партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов. Во-первых, 217-Ф3 исключает из регулирования понятие «дачное хозяйство» (участки для дачного строительства причислены к садовым), оставляя только «садовое хозяйство» (садовый участок с домом) и «огородничество» (без дома, только с хозяйственными постройками, не являющимися объектами капитального строительства). Во-вторых, вводит понятие «садового дома» (который выполняет функцию сезонного жилища, в то время как жилой дом – постоянного). Порядок признания садового дома жилым и наоборот будет установлен Постановлением Правительства РФ.

Закон отменяет многообразие организационно-правовых форм и видов юридических лиц - садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих организаций. Так, последние отнесены к товариществам собственников недвижимости (ТСН) (ст. 4 Закона) и подразделены в соответствии с назначением земельных участков в границах управляемой территории на два вида: садоводческие и огороднические товарищества. Дачные некоммерческие объединения попадают в разряд СНТ.

Как уточняют юристы, существующим объединениям, за исключением садоводческих (огороднических) кооперативов, реорганизация не потребуется. «С первого января 2019 года у нас остается две формы объединений: СНТ и ОНТ – садоводческое и огородническое некоммерческие товаришества. При этом садоводческие по сути приравнены к ИЖС, там можно и строить жилые дома, и регистрироваться в них, и постоянно проживать, и проводить коммуникации, то есть эта форма ничем не отличается от коттеджного поселка. А ОНТ - это такие «избушки на курьих ножках», на таких участках допускаются только временные хозпостройки», - комментирует юрист консалтинговой компании «В рамках закона» Анна Василянская.

До приведения уставов товариществ в соответствие с новым законом применяются положения о соответствующих некоммерческих товариществах. Но при внесении любых изменений в устав его наименование и редакция должны быть приведены в соответствие с законом.



С 2019 года садоводы смогут объединяться в ТСЖ

При внесении изменений в наименование корректировать правоустанавливающие и иные документы не требуется.

Таким образом, СНТ может быть преобразовано в ТСЖ при наличии следующих условий: соответствие нормам ЖК РФ; расположение территории садоводства в границах населенного пункта; на всех садовых земельных участках в границах садоводства - жилые дома.

# Уравнять в правах

Закон также вносит ряд изменений в деятельность СНТ. Для учреждения садоводческого товарищества теперь требуется 7 человек, а не 3, как раньше. Зато учредителями могут быть все собственники участков, без возрастного ценза. Много внимания уделяется порядку внутри СНТ. Законодательство фактически уравнивает в правах членов СНТ и собственников, которые не вступали в СНТ. Последние получают право голосовать по вопросам общего имущества, знакомиться с документами о деятельности товарищества и обжаловать решения совета СНТ. Они также обязаны вносить плату за расходы на общее имущество и соблюдать решения общего собрания. «В имущественных правах «не члены» приравнены к членам, так что расходы также несут одинаково», - уточняет г-н Некрестьянов. «Остается всего два формата взносов членские и целевые. Целевые взносы переводятся по безналичной форме расчета, смета размещается на общедоступном ресурсе и согласовывается с членами садоводческого товарищества, - разъясняет Анна Василянская. - Если раньше СНТ сталкивались с проблемой, когда ряд собственников отказывался вступать в товарищество и платить взносы, то теперь «индивидуалисты» должны будут платить взносы на равных с членами СНТ».

По мнению юриста общественной организации «Урожай» Юлии Самсоновой, при внимательном анализе отдельные положения 217-ФЗ вызывают вопросы, но в целом новый закон закладывает

фундамент для прогрессивного регулирования этой сферы отношений. Так, с 1 января 2019 года строительство жилого дома на садовом участке потребует получения разрешения на строительство (садовый дом по-прежнему можно будет возвести без такого разрешения, но с соблюдением градостроительных регла-

«Новый закон упрощает доступ к управтовариществом, дисциплинирует как товарищество, так и его членов, а также индивидуальных пользователей, обеспечивает прозрачность управленческих и финансовых процессов, что, на мой взгляд, выступит стимулом развития загородных территорий и инфраструктуры», резюмирует Юлия Самсонова.

#### Уточнение прав собственности

«До 31 декабря 2020 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены аналогичных товариществ, созданных путем реорганизации, имеют право независимо от даты вступления в члены НКО, приобрести в собственность земельный участок для садоводства, огородничества или дачного хозяйства - без проведения торгов, бесплатно», - говорит Дмитрий Некрестьянов. Участок должен отвечать ряду условий: быть образован из земельного участка, предоставленного НКО для садоводства до дня вступления в силу 137-ФЗ («О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»); распределен потенциальному собственнику решением общего собрания НКО или другим документом, устанавливающим распределение участков в данной НКО; участок не изъят из оборота, не ограничен в нем и не зарезервирован для государственных или муниципаль-

В случае, если участок относится к землям общего назначения, до 31 декабря 2020 года он предоставляется бесплатно в общую долевую собственность владельцев земельных участков, в границах территории садоводства или огородничества. Зарезервированные или ограниченные в обороте участки могут предоставляться в аренду. При этом размер арендной платы не может превышать размера земельного налога на данный участок.

В отношении имущества общего пользования также вступает в силу ряд новых правил: все недвижимое имущество общего пользования, приобретенное после 1 января 2019-го, будет считаться общей лолевой собственностью не только членов СНТ, но и всех собственников участков в садоводстве.

Недвижимость, приобретенная СНТ до 2019 года, при единогласном решении всех собственников, безвозмездно передается в общую долевую собственность.

Предусмотрено право безвозмездной передачи имущества общего пользования (автодороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжения, связи и другие) в собственность субъекта РФ или муниципалитетов. Для этого решение о передаче должно быть принято общим собранием членов СНТ (или единогласно всеми собственниками в случае общего долевого имущества); имущество может находиться в государственной или муниципальной собственности; обращение должно исходить от имени СНТ либо его членов.

# Устранение противоречий между ЕГРН и лесными реестрами

противоречий реестров

- в исполнительный орган субъекта РФ в сфере лесных отношений
- (срок на согласование 30 дней)
- уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ должен направить
- в муниципалитеты уведомление о наличии лесного фонда в пределах муниципалитета и разместить информацию на сайте
- при внесении сведений в ЕГРН о границах лесного фонда в течение месяца уведомляются об этом муниципалитеты

порядок противоречий

# кадастровому учету участка в случаях:

- при уточнении границ участка, возникшего до 01.01.2016 г., если объект недвижимости зарегистрирован в ЕГРН до 01.01.2016 г. и формируется участок под ним;
- при совпадении лесного участка с иным участком более чем на 95% лесной участок снимается с кадастрового учета Росреестром автоматически;
- при выявлении пересечения границ лесного участка и участка, зарегистрированного до 01.01.2016 г., корректируются границы лесного участка как реестровая ошибка; - если ВРИ участка ИЖС или дачное/садовое использование, а категория «земли лесного фонда», то категория как реестровая ошибка меняется на «земли поселений»
- если участок ИЖС или дачного/садового использования был первоначально предоставлен до 08.08.2008 г., то при уточнении его границ до 01.01.2023 г. не требуется проведение согласования местоположения части границы этого участка, которая является смежной с границами лесничества, лесопарка

сведений о лесных участках в ЕГРН

# (внесенных в лесные реестры до 01.01.2017 г.):

- по заявлению уполномоченного органа субъекта РФ:
- на основании межевого плана, в котором указывается кадастровый и условный номер участка;

Источник: Адвокатское бюро «Качкин и Партнеры»



# Формирование границ СНТ

Установление границ для новых СНТ

для огороднических участков – проект межевания территории (ПМ)

«старых» СНТ

Установление границ При отсутствии разработанных ППТ и ПМ границы устанавливаются:

- проектом организации и застройки территории, утвержденным по ходатайству соответствующей некоммерческой организации, или иным документом, на основании которого осуществлено распределение садовых или огородных земельных участков между членами указанной организации;
- при отсутствии проекта организации и застройки территории в соответствии с границами земельного участка, предоставленного СНТ.

Требования к границам СНТ

- в границы не могут быть включены участки и территории, включение которых не допускается в соответствии с законодательством (национальные парки, земли ООПТ, сельхозугодья, земли лесного фонда)

- образование территории СНТ не должно привести к ограничению или прекращению свободного доступа с иных земельных участков к территориям общего пользования, расположенным за пределами границ СНТ

участок может быть включен в границы только одной территории СНТ

Особенности формирования границ СНТ собственниками

- замкнутый контур
- все участки в собственности учредителей
- включены участки в публичной собственности (не менее 20% и не более 25% от суммарной площади участков садоводов), не предоставленные никому в пользование Итог - право получения в безвозмездное пользование участков в публичной собственности, включенных в границы территории (не менее 20% и не более 25% от суммарной площади участков садоводов)

Источник: Адвокатское бюро «Качкин и Партнеры»

СНТ могут быть образованы из земель населенных пунктов или земель сельскохозяйственного назначения. Юристы обращают внимание на то, что при формировании границ СНТ в них не могут быть включены национальные парки, земли ООПТ, сельхозугодья, земли лесного фонда и тому подобные участки и территории, включение которых не допускает закон (см. таблицу). Кроме того, образование территории СНТ не должно привести к ограничению или прекращению свободного доступа к территориям общего пользования за пределами границ СНТ. Но при этом, как уточняет Дмитрий Некрестьянов, «нигде не сказано, что доступ к водоему должен быть удобным и самым коротким. Задача собственников СНТ обеспечить проход к водоему. Как – остается на их усмотрение».

Переходные положения закона дают собственникам участков ряд возможностей. Так, бурить артезианские скважины для хозяйственно-бытового водоснабжения до 1 января 2020 года можно без оформления специальной лицензии. При этом, для подготовки техплана потребуются подписанная председателем СНТ декларация и правоустанавливающие документы на землю.

## Расставить приоритеты

«Лесная амнистия» уже вступила в силу, и ее преимущества очевидны - устранение двойного учета и противоречий между ЕГРН и лесными реестрами, с закреплением приоритета первого над вторыми. «Амнистия» применима в ситуациях, когда по сведениям ЕГРН участок относится к землям населенных пунктов или сельхозназначения, а также соблюдено одно из следующих условий: участок предоставлен до 8 августа 2008 года; вид разрешенного использования (ВРИ) в ЕГРН для него прописан как ведение садоводства или огородничества, строительство жилого дома; ведение личного подсобного

Также «амнистия» применима в случаях, если участок относится к другой категории и выбыл из госсобственности раньше 1 января 2016 года, не входит в перечень исключений (участки в границах ООПТ, территорий ОКН, если границы этих территорий были установлены до вступления 280-ФЗ в силу); если на участке отсутствуют объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы. Для участков сельхозназначения «амнистия» допустима при наличии выявленных государственным земельным надзором фактов использования не по назначению или с нарушением законодательства, а также если по истечении трех месяцев со дня выявления этих сведений в Росреестр не поступило уведомление Рослесхоза о судебном иске об оспаривании зарегистрированного права на такой участок.

«Формально, в лесу объект недвижимости существовать не может. Если раньше такая ситуация возникала, это был коллапс: получить в аренду или в собственность землю под объектом недвижимости было невозможно, хотя такое право у собственника есть. Ранее компаниям, сталкивающимся с такой проблемой, приходилось выстраивать логическую цепочку, доказывать фактическое отсутствие пересечения границ. Сейчас, даже в случае пересечения, приоритет за ЕГРН», - комментирует Дмитрий Некрестьянов.

До 1 января 2023 года Росреестр и Рослесхоз самостоятельно устраняют противоречия между реестрами на основе сведений ЕГРН. По заявлению заинтере-

#### мнение



Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»:

- Задача закона о садоводствах - сподвигнуть собственни-

ков подготовиться к новым положениям заранее, перестроить взаимоотношения и порядок реализации проектов. Для профессиональных девелоперов, работающих по определенной процедуре (например, оформляют участки на себя или на дачное некоммерческое партнерство), это позволяет выбрать, что делать с общим имуществом. Есть девелоперы, которые предпочитают на нем зарабатывать и остаются управлять поселком, а есть те, кому проще избавиться от этих активов. Норма о переводе статуса садовых домов в жилые очень правильная. Давно было необходимо остановиться и определить, где жилые дома, а где садовые, здесь законодатель это разъясняет. Какова будет практика - сейчас сложно сказать однозначно. Ведь даже самую правильную норму можно испортить плохим применением.

В «лесной амнистии» отдельно стоит отметить уникальную норму, которую вводит закон: даже проиграв все суды, сейчас собственник получает возможность заново оспорить решение суда. Удастся ли выиграть - неизвестно, но, по крайней мере, такой шанс дали.

сованного лица Рослесхоз снимает лесные участки с учета (если они не внесены в ЕГРН, есть пересечение границ и договор аренды леса в отношении них прекратился). При образовании участков под объектами недвижимости в лесу границы участка утверждаются схемой размещения, в которой определяется вид разрешенного использования и категория земли. «Если вид разрешенного использования участка - ИЖС или дачное/ садовое использование с категорией земли «земли лесного фонда», то категория меняется как реестровая ошибка на «земли поселений» или «земли сельхозназначения». Это очень удобно и является важным исключением из общего правила для перевода земель», - комментирует г-н Некрестьянов.

«Нормы данного Закона в определенных случаях допускают инициирование уполномоченным государственным органом спора о категории и границах земельного участка, что кардинально отличается от ранее существовавшего положения дел, когда инициатором должен был выступить заинтересованный правообладатель, а государственный орган, даже не имеющий принципиальных разногласий по границам, в силу известной инертности отказывался от внесения необходимых изменений», - комментирует преимущества 280-ФЗ Юлия Самсонова.

В генеральном плане должны быть указаны границы лесничеств и лесопарков. При подготовке границ населенного пункта в генплан участок лесного фонда может быть включен только при условии, если он граничит с населенным пунктом по всему периметру. Для границ лесных поселков и военных городков предполагается специальное регулирование.

Регламент для бывших лесных участков может быть установлен не раньше, чем через год после их включения в границы населенного пункта. До этого они носят статус «городские леса» и не могут использоваться для строительства.



Размещение объектов на участках

# САДОВОДСТВО







садовые дома жилые дома (сезонное пребывание)

(постоянное пребывание)

хозяйственные постройки и гаражи (вспомогательные функции)

## огородничество



хозяйственные постройки, не являющиеся

Источник: Адвокатское бюро «Качкин и Партнеры»

- строительство капитальных объектов возможно только, если в отношении участка утвержден градостроительный
- строительство жилого дома требует получения разрешения на строительство
- порядок признания садового дома жилым и наоборот должен быть установлен Постановлением Правительства РФ
- собственность на ранее созданные капитальные объекты на территории огородничеств сохраняется (переходные положения)





## ЕЖЕГОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ

в Санкт-Петербурге

2017



🞇 Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

16+

# Между ценой и качеством

Максим Еланский / Для производителей и потребителей строительных материалов стал еще более актуальным вопрос цены и качества продукции. 🤰

По оценке ряда независимых экспертов, в настоящее время наблюдается снижение качества материалов, применяемых в строительстве. Это связано, считают они, с экономией застройщиками своих средств в кризисный период. Компании, в первую очередь небольшие, пытаются задействовать в своей работе самые дешевые мате-

## Дешево и сердито

С мнением аналитиков согласны и многие игроки строительного рынка. По словам генерального директора компании «Н+Н» Нины Авдюшиной, стремление застройщиков оптимизировать свои расходы, в том числе за счет снижения стоимости строительных материалов, в нынешних экономических условиях вполне объяснимо. Подобная политика призвана поддержать необходимую маржу при реализации проектов, уменьшить себестоимость строительства. Однако достичь желаемого снижения цен по всему ассортименту используемых стройматериалов у строительных компаний получается не всегда.

Генеральный директор «ПрофБетон» Олег Семененко отмечает, что экономический кризис также существенно сказался на спросе на недвижимость среди конечных покупателей. Это привело к тому, что застройщики были вынуждены искать пути улучшения и увеличения продаж своих «метров». При этом многим пришлось идти на закупку материалов по более низким ценам, что зачастую приводило к приобретению материалов более низкого качества. «Категорически не согласен со строительством по принципу «дешево-сердито». Качественный материал не может быть дешевым. Конечно, в работе надо искать золотую середину между качеством и ценой, но гнаться только за ценой – это утопия», – считает Олег Семененко.

С мнением коллег согласен и коммерческий директор «Павловский завод» Сергей Бажитов. Он отметил, что продажи кирпича, выпускаемого предприятием, в настоящее время смещаются в сторону более дешевой номенклатуры. Также возникают случаи замены стеновых и перегородочных плит «Павловского завода» на схожую и более дешевую продукцию других предприятий, существенно уступающую по техническим характеристикам.

«К сожалению, строители считают, что покупатель не может оценить качество покупаемого жилья, и это так. Но никто не может посчитать упущенные издержки при продаже следующих корпусов и жилых комплексов из-за отзыва недовольного жильца, въехавшего в дом, и принято думать, что их нет. А если это массовое явление на рынке, то не будет ли смещаться спрос в сторону «вторички»?



На мой взгляд, регулировать качество материалов сложно - жилье строится по СНиПам, и на всю применяемую продукцию есть сертификаты. Но, может, ведущим застройщикам или СРО имеет смысл сделать собственную добровольную сертификацию строящихся объектов и подойти к ней с точки зрения потребителя», полагает Сергей Бажитов.

## Репутация важнее

Между тем, некоторые девелоперы уверены, что строить из дешевых и низкокачественных материалов обойдется «себе дороже» и стараются оптимизировать в работе другие процессы. Также они жалуются на низкокачественные материалы, с которыми иногда сталкиваются.

«Как правило, строители понимают, где материал фальсифицированный или «разбодяженный». Например, тот же цемент легко разбавить золой, и марку никто сверять не будет (может, если только лаборатория, что происходит изредка). В штукатурку можно добавить больше песка, а не гипса. В этом случае она станет дешевле, но ее расход будет больше. Другой пример - металлические входные двери, где производители манипулируют с маркой стали. В частности, делают дверь тоньше и закладывают меньше шумоизоляции», добавляет Сергей Жданов.

По мнению генерального директора Level Group Кирилла Игнахина, стратегия строить «дешево и сердито» в сегодняшних условиях неэффективна из-за конкуренции как производителей ральный директор компании «Новые Ватутинки» Александр Зубец. Иногда недобросовестные компании продают продукт дешевых марок под видом более дорогих и качественных.

Руководитель проекта ЖК «Мир Митино» Герман Жуков добавляет, что на рынке существует еще такая проблема, когда сам производитель, по сути, фальсифицирует свой продукт. Так, абсолютно типичная ситуация для любого рынка, когда производитель выходит с качественным продуктом по приемлемой для потребителя цене, но при этом он понимает, что при таком соотношении цены и качества долго не продержится. И раскрутив этот продукт, производитель идет на различные хитрости, изменяя, к примеру, состав

Тем не менее, по мнению генерального директора IKON Development Евгении Акимовой, риск нарваться на фальсифицированную продукцию у застройщика на сегодняшний день все ниже: «Ведь почти у каждого девелопера есть собственный контроль качества, который отвечает за соответствие стройматериалов заявленным нормам и требованиям. Если вдруг выяснится, что, к примеру, в цементной смеси есть какие-то примеси, то с поставщиком попросту разрывается договор. 110этому многие застроищики предпочитают работать с проверенными компаниями, заслужившими доверие многолетним опытом сотрудничества».

С данными выводами застройщика согласны и производители. Как отмечают в компании «Экспертэкология» (производители лакокрасочных материалов торговой марки «Неомид»), в настоящее время растет разборчивость потребителя. Обмен мнениями и опытом в Интернете, прямое общение с производителем - это все стало доступно, поэтому качество выходит на первый план. Удовлетворять, а иногда и предвосхищать требования покупателя - в интересах самого производителя. При этом крупные игроки строительного рынка не стремятся к единичной продаже, репутация и обратная связь потребителя важнее.

# Сэкономив сегодня, в будущем можно подорвать свою репутацию и лишиться клиентов

Финансовый директор ГК «Технополис» Сергей Жданов отмечает, что в массовом строительстве никто не использует плохие материалы. Риск, что стяжка не затвердеет из-за плохого цемента или монолит развалится из-за арматуры, гораздо серьезнее, чем экономия. Так могут поступать только совсем «черные» компании, отмечает он,

которым не место на рынке.

стройматериалов, так и строителей жилья. Сэкономив сегодня на строительных материалах, которые через 3-5 лет начнут, скажем, трескаться или покрываться плесенью, в будущем можно подорвать свою репутацию и лишиться клиентов. Поэтому качество строительства сегодня в приоритете – это залог успеха в будущем.

«Чаще всего фальсификат встречается в отделочных материалах, хотя есть контрафакт и в бетоне, кирпиче, металлоизделиях, кабельной продукции. Прикрываясь техническими условиями, производители самостоятельно регулируют качество производимой продукции: они могут сэкономить на технических характеристиках, применяемых вспомогательных материалах и пр. Это позволяет получить максимальную прибыль при меньших затратах и отсутствии должного контроля со стороны покупателя», - делает выводы деве-

Среди строительных материалов чаще всего подделывают бетон, считает гене-

# мнение



#### Нина Авдюшина, генеральный директор компании «H+H»:

- Качество материалов по-прежнему имеет значение. Например, как мы видим по рынку газобетона, уровень требований к качеству газобетонной продукции у крупных

застройщиков не снижается. Что и понятно, ведь стены - это один из основных конструктивных элементов строительства. При этом сегодня производители строительных материалов вынуждены поднимать цены на продукцию из-за роста своих затрат. Такая ситуация актуальна и для рынка газобетона.

# ЖБИ стоят на месте

Максим Еланский / Объем производства железобетонных изделий в России за последние месяцы не увеличился. Игроки рынка, чтобы не допустить простоя, начали снижать цены.

По данным Росстата, объем производства железобетонных изделий в России по итогам первого полугодия вырос на 0,4% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Государственные статистические данные схожи с выводами аналитиков агентства «СМ ПРО», в соответствии с которыми выпуск ЖБИ за первые шесть месяцев года увеличился только на 1%. Существенное снижение выпуска продукции на 10,9% показали сегменты плит и перекрытий, а также сборные железобетонные конструкции. Их производство «провалилось» на 22,9%.

Относительно нерадостными выводами делятся и сами производители ЖБИ. По словам генерального директора компании «Перспектива» Андрея Семёнова, сегодня спроса на продукцию ЖБИ нет. «Причем самое значительное падение рынок показал в июле и августе. Это заставило некоторых производителей, в том числе и крупных, резко снизить цены, чтобы загрузить свои производства и не допустить простоя оборудования и потери квалифицированных кадров», отметил он.

компании Генеральный директор «ПрофБетон» Олег Семененко также не видит оживления в сегменте ЖБИ. Многие проекты строителей с применением ЖБИ близки к стадии завершения, а новые стартуют редко. Соответственно, нет и спроса. Самыми «просевшими» в производстве изделиями, добавляет он, можно считать все, которые связаны с нулевым циклом стройки. В тоже время сборный железобетон по-прежнему пользуется спросом.

По мнению начальника отдела продаж «Гатчинский ССК» Дмитрия Большакова, сейчас некоторые производства решили воспользоваться потребительской паузой и модернизировать свои линии. Однако



этот процесс завязан на проектировании и достаточно сложен.

В настоящее время, добавляет Дмитрий Большаков, в первую очередь покупателю важна точная геометрия изделий, точность установки закладных деталей, качество поверхностей - все это влияет на последующие затраты по сборке и отделке. «Также существенным параметром качества является поставка точно в срок в отличие от товарного бетона, ЖБИ быстро не заменишь. Сейчас на рынке есть производители ЖБИ, которые выдерживают высокое качество во всех этих параметрах, так что надеемся, застройщики будут активнее смотреть в нашу сторону», - подчеркивает он.

Стоит отметить, что из-за обострения конкуренции производители ЖБИ все чаще «играют» с химическими добавками, подстраивая продукцию под наиболее предпочтительный формат использования. В западных странах применение бетона со специальными добавками в составе считается обычной практикой. По словам Олега Семененко, лабораторией предприятия, совместно с Дирекцией по качеству, регулярно оптимизируются составы и рецептура. Пробуются все новые и новые добавки, поскольку технологии не стоят на месте.

Технический специалист отдела «Бетон» российского филиала Sika Кирилл Лебедев отмечает, что в настоящее время на заводах ЖБИ хорошо зарекомендовали себя суперпластификаторы последнего поколения на основе поликарбоксилатных эфиров.

#### мнение



Кирилл Лебедев, технический специалист отдела «Бетон» российского филиала Sika:

- Современные бетоны уже невозможно представить без применения пластифицирующих добавок. С одной стороны, эти добавки позволяют получить требуемую удобоукладываемость бетонной смеси, с другой - снизить водоцементное отношение (отвечающее не только за прочность и долговечность готового изделия, но и за скорость набора прочности в начальные сроки твердения), а в дополнение ко всему - сократить расход цемента. Все это очень важно для производителей железобетонных изделий.



Андрей Семёнов, генеральный директор ООО «Перспектива»:

- Запросы покупателей (организаторов закупочных конкурсов в отдельных номенклатурах ЖБИ), вызванные стремлением к еще большей экономии, вновь приводят их к «гаражным» производителям. Собственники заказчиков не знают или делают вид, что не знают, что именно будет использовано на их ответственных объектах. Крайне редко представители заказчиков ориентируются в особенностях технологии производства ЖБИ. Поэтому для большинства единственным критерием выбора производителя остается цена.

# Продлевая сроки

Виктор Краснов / Компании, занимающиеся выпуском гидроизоляционных материалов, наращивают объемы производства максимально долговечных материалов. Данный тренд продиктован как запросами потребителей, так и обострившейся на рынке конкуренциеи.

Заместитель генерального директора компании «ПЕНОПЛЭКС» по продажам полимерной гидроизоляции PLASTFOIL Максим Самарин отмечает, что с каждым годом строительный рынок РФ смещается в сторону более качественных гидроизоляционных материалов. «У строителей на первое место выходит показатель срока службы, а не сиюминутная выгода. Очевидно, что за 5-7 лет произойдет перераспределение на отечественном рынке кровельных и гидроизоляционных материалов. Для примера:

в некоторых странах Европы доля полимерных мембран уже достигает более 60%. Нам есть, куда стремиться», - полагает он.

Президент ГК «Пенетрон-Россия» Игорь Черноголов полагает, что за срок в 5-7 лет кардинально изменится соотношение классических материалов и инновационных, но принципиально новые материалы не появятся. При этом спрос сегмента b2b на инновации будет расти. В частном строительстве востребованность таких материалов в последние годы увеличивается. Частник строит для себя и, как правило, стремится построить дом максимально надежный и долговечный. О более активном применении новых гидроизоляционных материалов рассказывают и их потребители. По словам начальника строительного управления № 4 ООО «ГЕО-ИЗОЛ» Михаила Кудобаева, к относительно новым для

строительного рынка можно отнести материалы для герметизации строительных швов, а именно шпонки из ПВХ и ПЭ, инъекционные системы и прочие материалы, используемые для гидроизоляционных систем первичной

защиты, интегрированные в тело бетона. Продукция указанных групп является высокотехнологичной, обладает невысокой стоимостью и позволяет существенно сократить сроки производства гидроизоляционных работ. «Если говорить о гражданском строительстве, то все больше реализуемых проектов предусматривают использование первичной гидроизоляции

бетонных конструкций, - отмечает Михаил Кудобаев. - Данный подход учитывает свойства водонепроницаемости бетона, а выполнение гидроизоляционных работ сводится к герметизации строительных швов. При этом требуется особый подход к возведению самих конструкций, что, к сожалению, в настоящий момент не нашло отражения в современной нормативной

документации. Порой это приводит к возникновению протечек через тело бетона в участках возникновения трещин и прочих дефектов бетонных конструкций. Для решения этих проблем наша компания успешно применяет материалы на основе цементов для устройства наружной гидроизоляции наружных стен и инъекционные материалы»



Михаил Кудобаев. начальник строительного управления № 4 ООО «ГЕОИЗОЛ»:

- Большая часть применяемых материалов основана на опыте зарубежных компаний. «ГЕОИЗОЛ» проводит постоянный мониторинг отечественного и зарубежных рынков гидроизоляционных материалов. При этом появление новых материалов не означает их успешного внедрения и применения на строительных объектах. Все появляющиеся материалы тестируются на опытных площадках компании. В случае подтверждения их применимости они внедряются в производство, но это может растянуться на несколько лет.

## Игорь Черноголов, президент ГК «Пенетрон-Россия»:

Классические материалы (такие, как рубероид, битум и другие поверхностные технологии) пока уверенно держат позиции, несмотря на их крайне небольшой жизненный цикл. Но с другой стороны, все чаще производитель сталкивается с ситуацией, когда заказчик строительства требует от подрядчика применения новых инновационных гидроизоляционных материалов с целью повышения долговечности сооружения, его безопасности, снижения финансовых издержек на его содержание и ремонты.

# Обойтись без споров

Ольга Кантемирова / Разногласия между дизайнером и заказчиком могут привести к неприятным последствиям в работе обеих сторон. Для того, чтобы таких ситуаций было как можно меньше, заказчику важно не отходить от концепции проекта, а творческим людям – быть максимально автономными, считают эксперты. 🤰

С 13 по 15 сентября текущего года на площадках «Экспофорума» состоялась международная выставка предметов интерьера и декора Design&Decor St. Petersburg. В Северной столице она прошла в пятый раз.

Организатором мероприятия стала компания «ПРИМЭКСПО» - офис международной группы компаний ІТЕ в Санкт-Газета «Строительный Петербурге. Еженедельник» выступила информационным партнером.

В рамках деловой программы выставки архитектурный ArchiSpace, на котором ведущие дизайнеры и архитекторы города рассказали о тонкостях своей работы и основных ее тенденциях.

#### За независимость

В своем выступлении перед студентами профильных вузов руководитель «Архитектурной мастерской Сахновского» Виктор Сахновский рассказал о сложностях, которые возникают с заказчиками. Из-за разногласий сторон нередко бывают случаи, когда проект так и остается на бумаге. Так, в начале работы клиент делится своим видением и выдает ТЗ, но, когда архитектор начинает изучать все подробнее, то становится ясно, что проект будет отличаться от первоначальной задумки. Конструктив здания, инженерия, технологии все это вносит свои коррективы. «На этом этапе начинается борьба с заказчиком. Задача архитектора – убедить его, доказав причину применения необходимых технологических решений», - объясняет Виктор Сахновский.

Спорные ситуации могут возникнуть и на следующем этапе – в работе со строительными компаниями. Они могут начать уговаривать заказчика упростить архитектурный образ, нанеся ущерб его эстетической составляющей. По словам Виктора Сахновского, в попытках отстоять свою позицию застройщики или заказчики часто обращаются в суд, который в большинстве случаев принимает их сторону. Для того, чтобы по этим причинам архитектору не стать банкротом, г-н Сахновский советует творцам быть максимально автономными.

«Многие архитектурные мастерские «ложатся» под заказчиков. Мне предлагали сотрудничество многие крупные застройщики Петербурга. Но независимость архитекторов выдержать крайне



Участники форума обсудили сложности в работе архитекторов и дизайнеров

важно - и только тогда можно отстаивать свой эскиз. Это позволяет маневрировать и не попасть в зависимость от генподрядчиков и строителей», - сказал Виктор Сах-

# Половинчатый подход

О специфике работы дизайнера с клиентом в оформлении коммерческих помещений Петербурга рассказал руководитель архитектурного бюро AMD Максим принимали участие компании из нескольких стран.

«По составу участников и первоначальной идее проект хороший. Очень европейский. Но для Петербурга, привыкшего к хипстерским пространствам, к кирпичам и лофту, он не совсем удачный», – считает Максим Батаев.

Как сообщил г-н Батаев, авторы несколько раз меняли концепцию, команды дизайнеров, что впоследствии сыграло злую шутку. «Заказчик отказался

# Многие архитектурные мастерские «ложатся» под заказчиков. Но им крайне важно сохранить независимость

Батаев. По его словам, дизайн может как исправить ошибки маркетинга, так и усу-

В качестве примера он привел универмаг брендовой одежды Au Pont Rouge у Красного моста, в котором недавно прошла реконструкция. По словам г-на Батаева, на обновлении универмага инвестор не экономил. За эскизы оформления одного этажа заказчик был готов платить более 10 млн рублей. В создании проекта от многих важных вещей, результатом чего стал половинчатый подход в оформлении интерьеров. Они смотрятся незаконченными. Потрачено колоссальное количество средств, но продажи идут вяло», - сказал Максим Батаев, добавив, что следствием не совсем удачно реализованного проекта стал «неправильный» пиар. Объект можно было рекламировать как архитектурный и интерьерный шедевр, но возможность была упущена.

# Спрос на свет

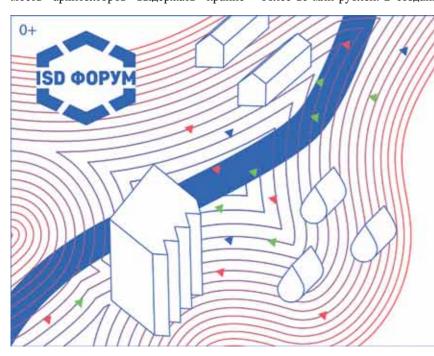


Помимо проблем с заказчиками обсудили участники форума и основные тенденции отрасли. Одна из них - новый подход к освещению помещений. Как сообщил коммерческий директор компании ArtLight Константин Цепелев, среди российских городов в этом наиболее преуспели москвичи. При строительстве жилых комплексов и коммерческих объектов они начали разрабатывать индивидуальные системы освещения. Это стало возможно благодаря RGB-светодиодам, с помощью которых можно управлять не только интенсивностью света, но и его спектром.

Это, по мнению Константина Цепелева, «позволяет жителям мегаполиса почувствовать себя единицей природы». Так, хорошо продуманным светом можно создать ошущение открытого пространства, нахождения на открытом воздухе. Кроме того, пользуясь такими приемами, можно разделить офис на несколько рабочих зон, распределять потоки людей в торговых центрах и пр. Управлять системой освещения можно через мобильные приложения или Bluetooth.

«Для того, чтобы создать грамотный проект с точки зрения освещения, функциональности и эстетики, в первую очередь нужно понять, как и для чего будет использоваться помещение. Это позволит избежать многих ошибок», - сказал Константин Цепелев. К таковым он отнес глянцевое напольное покрытие в бизнес-центрах. В этом случае бликующие лампы создают неблагоприятные условия для офисных работников.

В целом, по данным Константина Цепелева, затраты на создание индивидуального освещения коммерческого помещения на 30% выше по сравнению со стандартным проектом.







# 28 СЕНТЯБРЯ

# ГЛАВНЫЙ УРБАНИСТИЧЕСКИЙ ФОРУМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Место проведения: Мраморный дворец

Вход свободный, регистрация на сайте isdforum.com



СТРОЙТЕЛЬНЫЙ Официальный информационный партнер

# **Уважаемый** Владимир Леонидович!

От имени коллектива ЗАО «ЭРКОН» и от себя лично поздравляю Вас с юбилеем!

Ваша деятельность объединяет всех участников строительного рынка - строителей, проектировщиков, изыскателей, архитекторов, инженеров и представителей других специальностей. Мы с Вами трудимся в отрасли, социальная значимость которой имеет огромное значение в жизни каждого человека.

От всей души желаю Вам плодотворной деятельности, успешной реализации новых проектов, профессиональных достижений, неиссякаемой энергии и оптимизма.

Крепкого здоровья Вам и Вашим близким, удачи, мужества и уверенности в завтрашнем дне. Пусть воплотятся все Ваши профессиональные планы и исполнятся самые заветные мечты!



Директор ЗАО «ЭРКОН», профессор кафедры «Строительные конструкции» СПб ГАСУ, заслуженный деятель науки России,

профессор, д.т.н.

Г. И. Белый



ботка проектов усиле



# Уважаемый Владимир Леонидович! От всей души поздравляю Вас с юбилеем!

Весь Ваш трудовой путь посвящен нужному и созидательному труду, который приносит благополучие и радость в миллионы семей россиян. Вы обладаете светлым умом и деловым чутьем, которые позволяют распознать наиболее важные, интересные и перспективные направления развития и проекты. В ведении бизнеса Вы проявляете удивительные дальновидность, профессионализм и дипломатичность. Восхищаюсь Вашими многогранными талантами и желаю Вам крепкого здоровья на долгие годы, благополучия, бодрости и удачи!

> Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники!



Президент Группы компаний «ННЭ», заслуженный строитель РФ Александр Орт











# С нами успех легко измерить





КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ, РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

**ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ** 

**ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ** 

РАБОТЫ



(812) 383 7777

www.oaorugk.ru www.oaoruo.ru

работаем на

ценим Ваше

большие возможности и

СКОРОСТЬ \* ВРЕМЯ = РАССТОЯНИЯ