



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

События

Протяженность будущего путепровода составит 1,2 тыс. м. Проект будет реализовываться в два этапа.

«АБЗ-Дорстрой» начал строительство развязки во Всеволожске, стр. 2



Интервью

Михаил Медведев, генеральный директор Группы ЦДС:

«Рынок входит в режим профессионального тестирования», стр. 9



Фото: Никита Кривошапкин



Государственно-частное метро?

Проблема транспортной доступности аэропорта «Пулков» уже много лет ставит в тупик власти Петербурга, которые никак не могут решиться ни на один из предлагаемых проектов в этой сфере. Появилась новая инициатива – строительство участка метро в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП). (Подробнее на стр. 3) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru



КВАРТАЛ
на берегу залива



ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ / ЛЕНИНСКИЙ ПР.

Застройщик ООО «Дудергофский проект», ФЭ-214. Подробная информация и проектная декларация на сайте www.ognizaliva.ru

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ +7 812 421 7209 ognizaliva.ru

РЕКЛАМА

Балтийская Металлургическая Компания 2019

Черный и нержавеющей металлопрокат
Ваши задачи – наше решение!

Рельсы и материалы ВСП

Листовой прокат

Трубный прокат

Сортовой прокат

Знаем о металле всё 15 лет

www.bmk.spb.ru

МЕТАЛЛОПРОКАТ +7 (812) 777-111-5
МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ +7 (812) 773-111-5
194156, Санкт-Петербург, пр. Пархоменко, д. 10, корп. 2, оф. 401

РЕКЛАМА

Застройщик: Застройщик «КанСтрой»

ул. Ворошилова, д. 29, корп. 1

92-555-92

жилой комплекс **ФЛАМИНГО**

РАСПРОДАЖА КВАРТИР
Дом сдан. Выдаём ключи.

Адрес объекта: СПб, пр. М. Блюхера, д. 9, корп. 1 н. «Лесная», Калининский р-н



РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Жилой комплекс «Новый Оккервиль» в эксклюзивном районе территории южной КАДА-215а

Квартиры на любой вкус!
- в готовых домах
- в строящемся доме

Застройщик ООО «Отделстрой»
Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru



РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Над номером работали: Никита Крючков, Максим Еланский, Ирина Журова, Мария Мельникова
Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44
Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Серафима Редуто
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

Распространяется по подписке (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и государственностях, в районных администрациях и деловых центрах.

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

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

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 30
Подписано в печать по графику 22.03.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 22.03.2019 в 17:00



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



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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



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



JOY
Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)



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



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



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



Цитата номера

Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА «Группы ЛСР»



Максим Соколов,
генеральный директор
«Группы ЛСР»:

«Если бы десять лет назад мне сказали, что Петербург ежегодно будет вводить 4 млн кв. м жилья, я бы долго смеялся. Сегодня это реалии».

Подробности на стр. 5



ИТОГИ НЕДЕЛИ

Правительство

Виталий Мутко потребовал сдерживать рост цен на стройматериалы

Об этом он сообщил на встрече с министром промышленности и торговли РФ Денисом Мантуровым. По его словам, российская индустрия стройматериалов располагает значительными мощностями, которых достаточно для обеспечения спроса в прогнозном периоде до 2025 года, а по некоторым позициям – до 2030 года. Важно, считает Виталий Мутко, сдерживать неоправданное завышение стоимости стройматериалов. «Цены на стройматериалы – важный фактор успеха в реализации нацпроекта. Ведь они напрямую влияют на себестоимость стройки, а значит, и масштабы жилищного строительства», – подчеркнул он.

Минстрой

Вр. и. о. губернатора Мурманской области назначен Андрей Чибис

Фото: Никита Крючков



Информация об этом размещена на сайте Кремля. Напомним, Андрей Чибис до настоящего времени занимал пост заместителя министра строительства и ЖКХ РФ. Он курировал вопросы ЖКХ, благоустройства, энергоэффективности, расселения аварийного жилья.

Госдума

Одобен законопроект об ипотечных каникулах

Правовой документ был внесен на рассмотрение группой депутатов и сенаторов во главе с Вячеславом Володиным и Валентиной Матвиенко. Основой его стало предложение президента страны Владимира Путина. Напомним, срок ипотечных каникул составит до шести месяцев. На это время гражданам будет позволено приостановить или снизить платежи по ипотеке. Право на каникулы получат граждане, потерявшие работу или кормильца, получившие инвалидность

I и II группы, а также временно нетрудоспособные (на первые 2 месяца), и семьи, в случае снижения семейного дохода супругов более чем на 30%. Предполагается, что ко второму чтению будет внесена поправка, позволяющая распространить действие закона на действующие ипотечные кредиты. С такой инициативой выступили Комитет Госдумы по финансовому рынку и глава государства.

Город

Выдано разрешение на строительство нового отрезка скоростной трамвайной сети до Ржевки

Фото: Никита Крючков



Госстройнадзор Петербурга выдал разрешение на строительство очередного отрезка частной скоростной трамвайной сети в Красногвардейском районе. Документом определено «строительство трамвайного участка № 4 по Ириновскому проспекту (в границах от ул. Передовиков до ул. Коммуны, включая разворотное кольцо и трамвайный узел № 218 на перекрестке проспектов Ириновского и Наставников)». Напомним, проект реализует «Транспортная концессионная компания». В нее входят «Группа ЛСР», ИК «Лидер» и др. Непосредственно сами работы проводит ООО «ЛСР Строй». Первая очередь проекта была запущена в марте 2018 года, в декабре завершена реконструкция проспекта Наставников на участке от проспекта Косыгина до Ириновского проспекта. Сейчас жилые кварталы Красногвардейского района и станцию метро «Ладжская» связывает два маршрута: 8 и 64. На них работают шесть современных вагонов «Чижик». В начале марта сообщалось, что очередной маршрут скоростной трамвая планируется запустить к 1 сентября.

Уволен глава петербургского «Водоканала»

Вр. и. о. губернатора Александр Беглов уволил главу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Евгения Целикова. Информация об

отставке размещена на сайте Смольного. По предварительным данным, увольнение связано с проверкой «Водоканала» Контрольно-счетной палатой города. Информация о выявленных нарушениях направлена в правоохранительные органы.

Евгений Целиков главой «Водоканала» стал осенью 2016 года, после того как гендиректор предприятия Феликс Кармазинов (он возглавлял предприятие с 1987 года) подал заявление об увольнении по собственному желанию. Исполнять обязанности генерального директора ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» будет Александр Данилов. До настоящего времени он был первым заместителем руководителя. Напомним, несколько недель назад сменился и руководитель областного «Водоканала». Глава предприятия Саяд Алиев написал заявление на увольнение по собственному желанию.

В Центре управления парковками меняется руководитель

СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга» покинет его руководитель Владислав Бакулин. Его место займет действующий заместитель директора – Сергей Куканов. Он приступит к своим новым обязанностям 12 апреля текущего года.

Область

Проект развязки КАД у Новоселья согласован

Главгосэкспертиза согласовала проект развязки КАД на границе Петербурга и Ленобласти у поселка Новоселье. Возводить ее поможет шведская компания IKEA. Ритейлер построит рядом с развязкой свой самый большой торговый центр в России. Открытие нового торгового комплекса запланировано на 2021 год. Предполагаемый объем инвестиций в проект, включая транспортную развязку, составляет 23 млрд рублей. Ранее сообщалось о планах Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области заключить соглашение с руководством сети гипермаркетов IKEA о строительстве дополнительной развязки возле магазина «МЕГА Дыбенко». До настоящего времени соглашение не подписано. Кстати, на прошлой неделе также сообщалось, что двухэтапная

реконструкция объединит гипермаркет «МЕГА Дыбенко» с магазином IKEA и увеличит коммерческую площадь нового объекта на 25 тыс. кв. м.

Рождество примет швейцарские архивы



Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко предложил Министерству культуры РФ разместить в государственном музее-усадьбе Владимира Набокова в Рождество в Гатчинском районе архивы и вещи писателя, которые сейчас находятся в Швейцарии. «В Рождество есть для этого все условия, тем более, сейчас в усадьбе начинается реставрация и было бы справедливым открыть обновленный музей новой уникальной экспозицией личных вещей писателя», – отметил он.

«АБЗ-Дорстрой» начал строительство развязки во Всеволожске



На 39-м километре дороги «Санкт-Петербург – завод им. Я. М. Свердлова – Всеволожск», возле перегона «Всеволожск – Мельничный Ручей», компания «АБЗ-Дорстрой» начала строительство развязки. Старт строительству дал глава Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области Юрий Запалатский. Протяженность будущего путепровода составит 1,2 тыс. м. Проект будет реализовываться в два этапа. Для строительства такого путепровода требуется 4 года, однако Правительство Ленобласти надеется, что работы завершатся уже через 2,5 года. «Именно в такие сроки «АБЗ-Дорстрой» пообещал нам все закончить, и мы надеемся, что все получится», – рассказал Юрий Запалатский. Отметим, стоимость реализации проекта путепровода составляет 1,5 млрд рублей. Эти средства будут выделены из бюджета области.

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

25 марта 2019 года

Выпуск к

- ✓ ЯРМАРКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
- ✓ СОЧИНСКОМУ ВСЕРОССИЙСКОМУ ЖИЛИЩНОМУ КОНГРЕССУ

Все
в студию

2

Как считают эксперты, покупателям студий особенно внимательно нужно приглядеться к их планировке.



ФОТО: HTTPS://WWW.FL.RU

«Война»
Севера и Юга

12

Среди петербуржцев есть убежденные сторонники жизни как в северных, так и в южных районах. Имеются и застройщики, четко определившие локацию для своей работы.



ФОТО: HTTPS://ARKHIVAL-AMONLINE.RU/

За стеклом

Панорамное остекление позволяет создать уникальный интерьер в квартире или доме, а также обеспечить высокий уровень естественной освещенности. Подробнее на стр. 6.

Доходность
до 15% годовых



РЕКЛАМА

Y | A | R | D
RESIDENCE

Мы построили
ваши планы

Апартаменты
у Невского проспекта

+7(812)325-00-00

www.yard.ru

*Ярд Резиденция. Застройщик - ООО "Ярд", ОГРН: 1099847130009. Входит в Группу компаний «Ярд». Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д. 63/72 лит. А, Yard Residence. Проектная декларация на www.yard.ru и на sdm.rp. Телефон 8 (812) 325-00-00. Привлечение денежных средств осуществляется по 214-ФЗ путем заключения договора долевого участия (ДДУ). Предложение не является публичной офертой.

Также это приложение доступно на сайте <https://asninfo.ru/>

Все в студию

Ольга Фельдман / Большинство планировок квартир-студий в проектах застройщиков представляют собой компактные прямоугольные варианты. На первый взгляд, они мало чем отличаются друг от друга – и можно смело выбирать самую дешевую. Однако, как считают эксперты, покупателям студий особенно внимательно нужно присмотреться к их планировке.

От минимума к максимуму

Задача планировщика квартиры-студии – предусмотреть все необходимое для жизни на минимальной площади. «Для реализации в студии какого-либо дизайн-проекта крайне важно наличие грамотной планировки, которая позволяет сэкономить полезную площадь в квартире, эффективно использовать каждый сантиметр и дать больше простора даже при небольшом метраже», – уверена директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп» **Ольга Ульянова**.

С коллегой согласен и директор по маркетингу и рекламе Группы ЦДС **Иван Носов**: «Спланировать удобную и продуманную студию – достаточно нетривиальная задача для проектировщиков и маркетологов. Небольшая площадь квартиры диктует внимательное отношение к каждому квадратному метру, тут не должно быть «пустых квадратов». Каждый метр используется с умом».

Руководитель отдела маркетинга строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест» в Санкт-Петербурге Яна Булмистре считает, что студии с квадратными комнатами более удачны, так как их проще зонировать. Кроме того, солнечный свет одинаково распределяется по всей квартире. В данном случае вытянутые прямоугольники, даже схожие по площади, будут выглядеть менее просторными, говорит она. «Проектировщики «Аквилон Инвеста» стараются сделать каждый квадратный метр в квартире «разумным», функциональным. Абсолютно во всех наших студиях предусмотрены места для встроенного шкафа или гардеробной, обязательны балконы или лоджии, ведь это добавляет квартире полезное

пространство. Все планировки создаются с вариантами расстановки мебели, максимально раскрывающими функционал», – отмечает Яна Булмистре.

Одно или два

Наиболее интересными для покупателей считаются студии с двумя окнами. **Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова** перечисляет преимущества таких вариантов: «При такой планировке хорошо организована вентиляция кухонной зоны, возможно большее разнообразие зонирования».

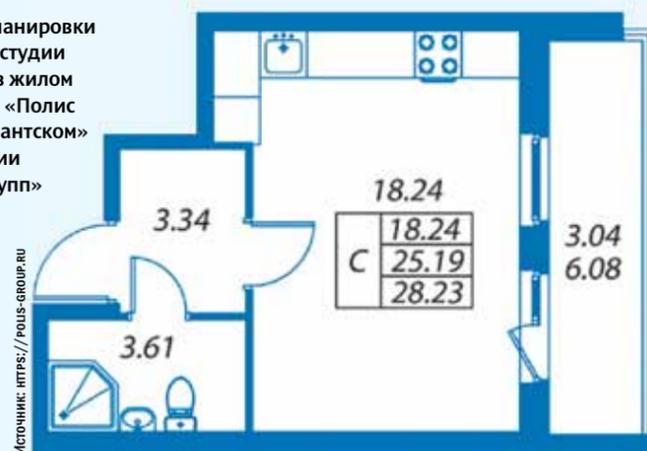
Вместе с тем на рынке Петербурга преобладают студии с одним окном. «Если квартира вписана в прямоугольник с единственным окном, то возможности варьировать зонирование небольшие», – констатирует Светлана Денисова.

Без прямых углов

Большинство экспертов советует выбирать квартиры прямоугольной формы. Впрочем, это относится не только к студиям, но и к жилью с большим количеством комнат. В квартирах с радиальными стенами, с острыми углами полезная площадь уменьшается. Однако, как считает Яна Булмистре, и здесь нет однозначных решений: «Часто советуют сторониться не прямых углов, однако здесь вопрос упирается в то, насколько продумано решение той или иной нестандартной квартиры».

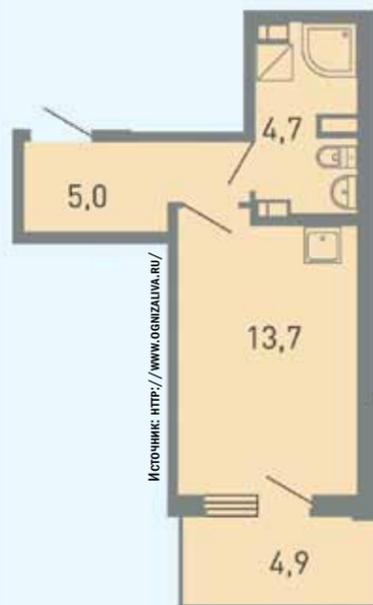
В проектах «Аквилон Инвеста» нестандартные варианты, напротив, пользуются спросом. «Зона кухни и гостиной в них пространственно отделены и практически являются отдельными комнатами», – поясняет Яна Булмистре.

Пример планировки квартиры-студии (25 кв. м) в жилом комплексе «Полис на Комендантском» от компании «Полис Групп»



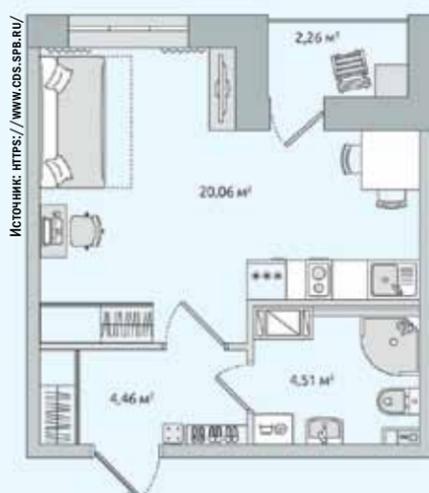
Источник: <https://polis-group.ru>

Пример планировки квартиры-студии (27 кв. м) в жилом комплексе «Q-мир» от компании «Аквилон Инвест»

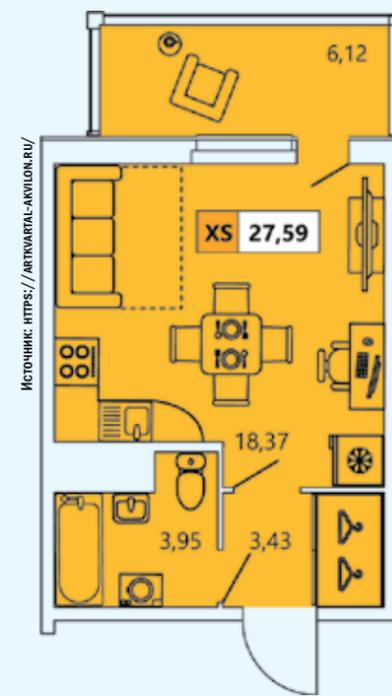


Источник: <http://www.obnizalva.ru/>

Пример планировки квартиры-студии (23 кв. м) в жилом комплексе «Огни залива» от компании «БФА-Девелопмент»



Источник: <https://www.cds.spb.ru/>



Источник: <https://artkvaral-akvilon.ru/>

Пример планировки квартиры-студии (31 кв. м) в жилом комплексе «ЦДС Полустрово» от Группы ЦДС

мнение



Ольга Ульянова,
директор департамента
рекламы и маркетинга
ГК «Полис Групп»:

– В жилых комплексах ГК «Полис Групп» представлены студии площадью от 20 до 26 кв. м, а также студии с двумя окнами. Все квартиры такого формата имеют правильную геометрическую форму и удобные планировки. Высоким спросом пользуются студии с квадратными планировками и двумя окнами.

Один из лучших вариантов зонирования пространства в студии – отделение зоны кухни от жилого пространства комнаты или спального места от кухни-гостиной. Сделать это можно с помощью декоративной перегородки – сегодня существует большой выбор таких решений. Чтобы пространство комнаты казалось просторнее, дизайнеры рекомендуют использовать не глухую перегородку, а варианты с открытыми элементами или систему раздвижных панелей.



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

– Во второй очереди ЖК «Огни залива» представлены интересные конфигурации студий, которые отличаются от прямоугольника – в них есть вынесенные за границы этого прямоугольника прихожие зоны или ванная и санузел.

Конечно, важным показателем для студий являются ширина помещения и периметр стен. В слишком широком или слишком узком помещении не удастся рационально разместить все необходимое. В студиях площадью 17–18 кв. м, которые тоже стали не редкостью в предложении рынка Петербурга, проблемы с эксплуатацией стоят наиболее остро. В Финляндии, например, ограничили минимальный метраж однокомнатной квартиры до 30 с небольшим метров, тем самым наложили запрет на строительство новых квартир минимальных площадей. В плане стратегического развития Петербурга на одного жителя города к 2020 году должно приходиться около 32 кв. м жилья. Логично было бы принять эту цифру за ориентир, ограничив минимальную площадь квартиры-студии хотя бы 22 кв. м.



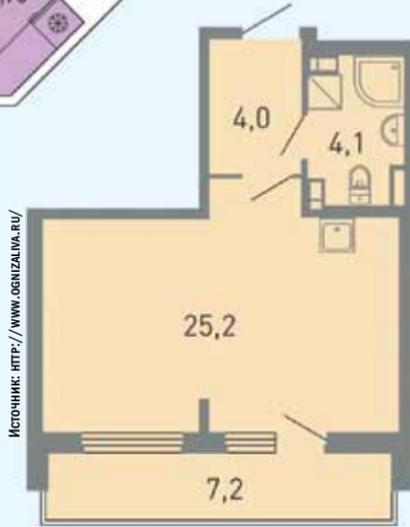
Яна Булмистре,
руководитель отдела маркетинга
строительно-инвестиционного холдинга
«Аквилон Инвест» в Санкт-Петербурге:

– Наиболее удобные квартиры-студии – это варианты с выделенными нишами, где можно оформить практически изолированную кухню или спальню. По функциональности они максимально приближены к 1-комнатным квартирам, и здесь комфортно может разместиться молодая семья с ребенком. В то же время такие квартиры априори больше по площади, а значит, дороже, тогда как покупатель студий нацелен на приобретение максимально бюджетного жилья. Следуя спросу, застройщики формируют большинство квартир-студий как компактные прямоугольные варианты.

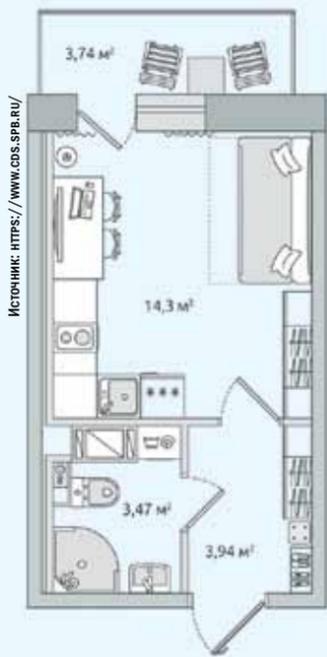
Может показаться, что все они одинаковы и можно смело выбирать самую дешевую, однако такое мнение ошибочно. Покупателям студий особенно внимательно нужно присмотреться к планировке: какова форма комнаты (слишком вытянутые комнаты менее удобны), достаточен ли размер окна, не перепланиваете ли вы за слишком длинный коридор или, напротив, достаточно ли в нем места, чтобы разместить хотя бы небольшой шкаф для верхней одежды и обуви.



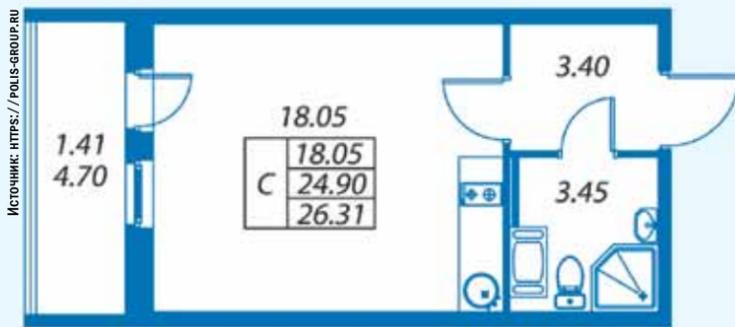
Пример планировки квартиры-студии (26 кв. м) в жилом комплексе «ARTквартал. Аквилон» от компании «Аквилон Инвест»



Пример планировки квартиры-студии (33 кв. м) в жилом комплексе «Огни залива» от компании «БФА-Девелопмент»



Пример планировки квартиры-студии (25 кв. м) в жилом комплексе «ЦДС Полюстрово» от Группы ЦДС



Пример планировки квартиры-студии (24 кв. м) в жилом комплексе «Полис на Комендантском» от компании «Полис Групп»



Иван Носов,
директор по маркетингу
и рекламе Группы ЦДС:

– Одним из современных решений для квартир-студий является придание им квадратной формы, что позволяет разместить на фасадной стене два окна. Благодаря этому мы получаем больше возможностей для зонирования пространства. Устройство в комнате ниши для кухни или спального места также дает возможность разграничить пространство и отделить зону отдыха от кухни-гостиной.

Преимуществом для квартиры-студии является просторный коридор, в котором предусмотрено место для встроенного шкафа. Это позволяет освободить дополнительное пространство в комнате. Также покупатели ценят наличие балкона, который может стать пространством для отдыха или зоной хранения.

Современные и эргономичные квартиры-студии можно найти в наших жилых комплексах: ЦДС «Полюстрово», ЦДС «Елизаровский», ЦДС «Московский», ЦДС «Приневский», ЦДС «Северный», ЦДС «Новое Янино», ЦДС «Муринский Посад». Их стоимость начинается от 2,2 млн рублей. Все квартиры передаются с полной отделкой «под ключ», выполненной из современных, качественных материалов.



Дизайн прямоугольной студии площадью 30 кв. м (г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина). Авторы – Андрей и Алёна Тимонины

ЖК «Полар-Южный»: доступный комфорт

Среди факторов, влияющих на выбор покупаемой квартиры, важнейшим остается приемлемая цена. Далее следуют транспортная доступность, комфортность объекта, обеспеченность инфраструктурой и отсутствие рисков. ЖК комфорт-класса «Полар-Южный» оптимальным образом сочетает в себе все эти достоинства.

Сегодня Всеволожск является одним из самых привлекательных мест для приобретателей жилья – и это не удивительно. Статус районного центра Ленобласти, несомненно, дает городу, как месту для жизни, ряд серьезных преимуществ. В первую очередь, это касается развитой инфраструктуры. Расстояние от границы Петербурга составляет всего около 10 км по Дороге жизни и чуть больше – по Колтушскому шоссе. Хорошо организовано движение общественного транспорта, идущего до станций метро «Площадь Ленина» и «Ладжская». Также во Всеволожске располагаются три железнодорожные платформы. Время в пути составляет всего 30 мин. – как на автобусе, так и на электричке. Хорошо развита и социальная инфраструктура. Действуют Всеволожская клиническая межрайонная больница, две поликлиники, амбулатория, женская консультация, несколько офисов семейных врачей. Также работают шесть

средних школ и около двух десятков муниципальных и частных детских садов. ЗАО «Полар», работающее во Всеволожске в качестве застройщика уже более 10 лет, недавно успешно закончило строительство ЖК «Полар-Южный». «Компания входит в Систему предприятий строительной индустрии МЕЛИКОНПОЛАР, основным направлением деятельности которой является производство на высокотехнологичном оборудовании стройматериалов (тротуарная плитка, стеновые и облицовочные камни, порогородочные камни, керамзитобетонные блоки и плиты перекрытий) под торговой маркой «Меликонполар». Помимо ЖК «Полар-Южный», мы построили несколько элитных домов в Сестрорецке и три ЖК во Всеволожске», – рассказывает **начальник отдела маркетинга и развития ЗАО «Полар» Павел Микляев**. ЖК «Полар-Южный» возведен в микрорайоне «Южный», который несколько лет назад

стал одним из центров застройки во Всеволожске и сегодня располагает всей необходимой локальной инфраструктурой. Несомненным плюсом является Ржевский лесопарк, находящийся в шаговой доступности. В состав ЖК входят три корпуса высотой от 8 до 14 этажей. «Объект построен по современной каркасно-монолитной технологии. Ограждающие стены выполнены из вибропрессованных блоков СКЦ 1Р-1 производства «Меликонполар», с дополнительным (15 см) утеплением каменной ватой. Такая конструкция стены обеспечивает прекрасную шумоизоляцию, тепло зимой и прохладу летом. Вибропрессованные бетонные блоки (искусственный камень), в отличие от газобетона, который часто

применяют другие застройщики, обладает очень низким водопоглощением, т. е. стены не вбирают и не удерживают влагу, это препятствует появлению плесени и грибка. Также камень обладает высокой прочностью, и вам не понадобится специальный крепеж для установки навесной мебели», – рассказывает Павел Микляев. Дом оборудован собственными крышными газовыми котельными, что гарантирует жильцам независимость от официальных сроков наступления и окончания отопительного сезона. Также это позволяет сэкономить на установке электрического

водонагревательного оборудования, так как профилактическое отключение горячей воды летом отсутствует. Внутри комплекса – большой внутренний двор с детскими площадками, тренажерами и местами для отдыха. В ЖК «Полар-Южный» предусмотрено большое разнообразие планировок: от экономичных студий площадью 30 кв. м до 3-комнатных квартир (высота потолков – 270 см). Они продаются с отделкой формата «под чистовую» –

с выровненными полами, застекленными балконами и полным набором необходимых коммуникаций. Покупатель сразу может сделать ремонт по своему вкусу. «Любую из свободных квартир можно посмотреть. В качестве оплаты принимаются такие виды расчетов, как ипотека (любого банка), материнский капитал, субсидии. Также мы предлагаем беспроцентную рассрочку. В нашем комплексе каждый сможет выбрать квартиру по своему бюджету и вкусу, по цене от 59 тыс. рублей за 1 кв. м. А самое главное – это жилье уже готово, нет рисков срыва сроков сдачи, не нужно ждать окончания строительства, можно сразу вселяться», – заключает Павел Микляев.



Встречайте – ЖК «Новый Лесснер»!



В престижной части Выборгского района, в 5 мин. от Петроградской стороны и всего в 250 м от набережной Невы, строится ЖК бизнес-класса «Новый Лесснер». Девелопер – строительная компания «Отделстрой», известная по проекту «Новый Оккервиль».

ОЧЕВИДНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

Застройщик подчеркивает: «Новый Лесснер» – это статусный жилой комплекс. Здесь отсутствуют студии и малогабаритные квартиры, а на этаже всего по 4 квартиры. Это важный аргумент для тех, кто ценит комфорт и правильное окружение. Наличие трех выездов из ЖК позволит выбрать удобный маршрут в зависимости от ситуации на дорогах. Благодаря большому количеству машино-мест в подземных и многоуровневых паркингах, дворовые территории будут свободны от транспорта и оборудованы для спорта, отдыха и прогулок с детьми. Школа и детский сад находятся прямо на территории «Нового Лесснера», как и передовой медицинский центр. Это дает колоссальную экономию времени и является залогом спокойной жизни без ежедневной суеты.

НАДЕЖНОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА

Уже сейчас каждая третья сделка в «Новом Лесснере» совершается по рекомендации. При этом каждый третий покупатель отмечает, что решающим фактором в выборе ЖК стала для него надежность и репутация застройщика «Отделстрой». И это не удивительно. Надежность – это то, что ценится во все времена. «Отделстрой» работает в сфере строительства в Санкт-

Петербурге и области уже 25 лет. В портфеле компании – более миллиона квадратных метров жилья комфорт- и бизнес-класса и социальных объектов. Детские сады, школа, спорткомплекс, созданные «Отделстроем», были высоко оценены профессионалами и признаны примером для подражания. Проект комплексного освоения территории «Новый Оккервиль» стал визитной карточкой «Отделстрой», по качеству жизни далеко шагнув за пределы своего класса и принеся компании более 15 градостроительных наград.

СДАЧА В СРОК

Ключевой компетенцией «Отделстрой» является неукоснительное соблюдение сроков сдачи объектов и обязательство перед клиентами. Даже в жесточайший мировой кризис 2008 года очередной дом был сдан вовремя. Передача ключей также производится в рекордные сроки. По опыту, 1000-квартирный дом удастся заселить в течение 3 месяцев. Именно поэтому «Отделстрой» большую часть квартир продает по рекомендации и не нуждается в массовой рекламе. Ведь лучшей рекламой являются уже реализованные проекты и благодарные клиенты.

(812) 670-01-01
www.newlessner.ru

На правах рекламы



Жизнь в стиле LIFE

Лев Касов / Процесс редевелопмента привел к появлению на первичном рынке уникальных предложений: доступных по цене и при этом отличающихся высоким уровнем комфорта объектов в шаговой доступности от метро. Одним из самых ярких таких проектов стал жилой квартал «LIFE-Лесная», который ГК «Пионер» возводит на Новолитовской улице – в «старой части» Выборгского района Санкт-Петербурга, всего в пяти минутах от станции «Лесная».

По оценке экспертов, во внутренних районах Северной столицы наблюдается явная нехватка привлекательных локаций для застройки. А удаленные от «обжитых мест» территории интересны далеко не для всех покупателей. Поэтому девелоперы все большее внимание уделяют редевелопменту участков, входящих в состав «серого пояса». Одной из крупнейших зон активности стали окрестности «Лесной». Предложение и спрос там неуклонно растут, цена «квадрата» тоже идет вверх.

В нескольких минутах

Еще недавно окрестности станции «Лесная» отличала пестрая застройка: жилые кварталы соседствовали с частично уже не функционирующими промышленными предприятиями знаменитого «серого пояса». Но достоинства локации как места для жизни взяли свое: на месте производств стали появляться новостройки. И скоро этот район можно смело будет назвать одним из наиболее комфортных для проживания.

Несомненным достоинством локации является близость к центру Петербурга. Свободных участков под застройку на таком расстоянии от исторических территорий в городе практически не осталось. До Выборгской и, через Кантемировский мост, Петроградской сторон – несложно добраться на автомобиле буквально за 5–10 мин., непосредственно в Центральный район города путь займет еще на 5–10 мин. дольше. Кроме того, от квартала «LIFE-Лесная» легко можно доехать до аэропорта, морского и железнодорожных вокзалов Петербурга, да и вообще в любое место Петербурга: выезд на Западный скоростной диаметр находится в 10 мин. езды, на Кольцевую автодорогу – в 15 мин.

Но быстро добраться практически до любой точки города можно не только на машине. Как известно, в мегаполисах расстояние измеряется не в километрах, а в затратах времени на перемещение, которые, в свою очередь, напрямую зависят от близости к станции метро. Наличие в шаговой доступности станции метро «Лесная» обеспечивает быструю связь с любой частью Петербурга. До

исторического сердца Северной столицы можно доехать всего за 10–15 мин.

Обжитой район

«LIFE-Лесная» располагается в «старой части» Выборгского района Петербурга, а значит, в непосредственной близости имеется вся необходимая для комфортного семейного проживания инфраструктура. Это касается как социальных и торговых-сервисных объектов, так и инженерных коммуникаций и транспорта.

В шаговой доступности – детские сады и школы, а также поликлиники и ряд крупных медицинских учреждений. Поблизости – несколько спортивных объектов. Свою лепту в развитие социальной инфраструктуры внесет и «LIFE-Лесная»: на территории квартала появится отдельно стоящий детский сад, что избавит родителей от необходимости вывозить малышей далеко от дома.

Неподалеку от квартала работает один из крупнейших и самых современных торгово-развлекательных комплексов города – «Европолис», где представлены магазины популярных брендов, супермаркет PRISMA, рестораны, парк активного семейного отдыха Angry Birds и кинотеатр «Мираж Синема». Рядом расположены специализированные торговые центры «Мебель-сити» и «Аквилон».

«LIFE-Лесная» – зеленый квартал в тихом районе. В непосредственной близости находятся Полюстровский и Литовский сады, а также сад Александра Матросова.

Любители вело прогулок всего за пять минут смогут добраться до парка Лесотехнической академии – одного из самых

живописных мест в Санкт-Петербурге. Этот уникальный парк когда-то называли «русским Кембриджем», на его территории собраны растения, привезенные из различных климатических зон.

В соответствии с концепцией LIFE, при реализации проекта используются только современные экологически чистые материалы и технологии.

В ногу со временем

«LIFE-Лесная» – жилой квартал правильной прямоугольной формы, разделенный корпусами на три закрытых благоустроенных внутренних двора, формирующих общее пространство вокруг центральной площади. В соответствии с доминирующими мировыми трендами, в квартале предусмотрено просторное общественное пространство с зелеными насаждениями.

Проект включает шесть жилых домов высотой от 10 до 13 этажей. По оценкам ведущих урбанистов, это психологически наиболее комфортная высотность для проживания людей. Также появятся подземный паркинг, наземная парковка, магазины и сервисы шаговой доступности на первых этажах зданий, супермаркет и детсад. Предусмотрены места для отдыха, игровые и спортивные площадки от европейских производителей. Внутренние дворы в квартале закрыты для доступа посторонних, в проекте реализована концепция «двор без машин»: автомобили смогут заезжать на их территорию только для погрузки и разгрузки.

На подземном уровне находится просторный отапливаемый паркинг с круглосуточной охраной и видеонаблюдением,

Мнение

Ольга Трошева,
руководитель
Консалтингового
центра
«Петербургская
Недвижимость»:



– Окрестности станции метро «Лесная» в настоящее время являются одной из локаций, в которых развернулся активный процесс редевелопмента «серого пояса». Сейчас бывшие территории предприятий практически поделены между строительными компаниями города на участки жилищной застройки. В результате активно формируется новый район для удобного проживания. Сегодня в локации «Лесная – Чёрная речка», по нашим оценкам, сконцентрировано примерно 6% общегородского предложения первичного рынка в комфорт-классе и около 15% – в бизнес-классе. Спрос находится на стабильно высоком уровне, цены имеют тенденцию к росту.

доступ в него осуществляется из холлов корпусов на лифтах. Это обеспечивает автовладельцам комфорт и гарантирует надежную защиту машин от посягательств злоумышленников или случайных повреждений, а также воздействия неблагоприятных погодных факторов.

Для жителей квартала «LIFE-Лесная» предусмотрены индивидуальные кладовые. В них можно хранить за пределами квартиры сезонные вещи, спортивный инвентарь, дачные принадлежности, автомобильные шины и другие вещи. Это позволяет более рационально использовать жилое пространство квартиры, освободить дополнительные площади для комфортной жизни.

Квартирография включает как традиционные квартиры, с изолированными комнатами и кухней, так и востребованные варианты европланировок. В квартирах верхних этажей предусмотрена возможность устроить камин. Квартиру можно приобрести с одним из двух вариантов чистовой дизайнерской отделки – «под ключ» или с «белой» отделкой. У покупателей также есть возможность заказать дополнительные опции в отделке.

Словом, если вас интересует современная комфортабельная квартира, где для спокойной семейной жизни продумана каждая деталь, в локации с развитой инфраструктурой, прекрасной транспортной доступностью, неподалеку от парков и садов, то «LIFE-Лесная» – именно то, что вы ищете.

справка

Презентация проекта «LIFE-Лесная» состоялась весной 2016 года на 27-й Международной инвестиционной выставке MIPIM-2016 в Каннах (Франция). Строительство стартовало в 2017 году. Общая площадь проекта составит 195 тыс. кв. м (1791 квартира). Реализация разделена на три очереди. В первую вошли два корпуса в 11 и 13 этажей. В них запроектировано 480 квартир, от студий до 4-комнатных, с широким выбором вариантов планировок. Реализация проекта идет в строгом соответствии с графиком. Первая очередь уже введена в эксплуатацию в декабре 2018 года, реализация всего проекта завершится во II квартале 2020 года.

За стеклом



ЖК «ID Кудрово»

Мария Мельникова /

Панорамное остекление позволяет создать уникальный интерьер в квартире или доме, а также обеспечить высокий уровень естественной освещенности.

Руководитель отдела маркетинга строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест» в Петербурге Яна Булмистре говорит: «Комнаты с панорамными окнами характеризуются высоким уровнем естественной освещенности, а это создает и особенную атмосферу, и иное восприятие интерьера. К тому же большое количество солнечного света благоприятно сказывается на здоровье и помогает экономить на электроэнергии». Сегодня чаще всего панорамные окна – это витражи на основе алюминиевого профиля. «Большое по площади окно в пластике исполнить не так просто», – говорит директор по маркетингу Группы RBI Михаил Гуцин. Именно «витражность» до сих пор отпугивает многих покупателей, ведь раньше такие окна сулили большие теплопотери, однако эксперты уверены, что сегодня холода опасаться не стоит.

Современные материалы обеспечивают достойную энергоэффективность. «Для того, чтобы минимизировать дополнительные затраты на эксплуатацию и отопление, мы использовали энергоэффективные технологии», – рассказал генеральный директор компании BauHaus и соучредитель Bau City Development Кирилл Сиволобов. – Например, алюминиевые профили с терморазрывом, с инновационным антивандалным покрытием от AkzoNobel второго класса стойкости от ведущих производителей – Reunaers и Alutech. Мультифункциональное стекло нового поколения Eenergy Light компании AGC контролирует количество проникающей солнечной энергии, поэтому комнаты остаются ярко освещенными, но не перегреваются. Стекло пропускает солнечный свет, но не позволяет мебели выгорать, а в холодное время года – сохраняет тепло внутри квартиры, позволяя экономить на отоплении».

«В наших квартирах с панорамными окнами предусмотрены внутрительные конвекторы, которые обеспечивают равномерный прогрев воздуха, создают дополнительный барьер, препятствующий выходу тепла, и при этом не загромождают

пространство, не ограничивают обзор», – рассказала Яна Булмистре.

В большинстве случаев панорамное остекление используется на объектах, имеющих прекрасные видовые характеристики. В связи с чем, отмечает директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов, часто такими окнами комплектуются квартиры на верхних этажах домов с удачной локацией.

Руководитель проекта Gatchina Gardens Наталья Осетрова считает: «Если девелопер устанавливает панорамные окна, значит, он хочет подчеркнуть, что видовые характеристики – преимущество проекта».

Генеральный директор Euroinvest Development Станислав Данелян говорит, что панорамное остекление влечет за собой увеличение расходов девелопера, в том числе и в силу требований российского законодательства: «Не так давно появилась новая поправка в строительные нормы, требующая обязательного внедрения так называемого противопожарного пояса. Согласно этой поправке, расстояние между окнами на разных этажах должно быть минимум 1,2 м, причем материал между окнами должен быть устойчивым к огню. Это значительно удорожает технологию строительства и делает практически невозможным применение панорамного остекления в масс-маркете».



ЖК Gröna Lund

Руководитель группы маркетинга Группы ЦДС Пётр Буслов считает, что панорамными окнами интересуются те, у кого базовые требования к жилью (доступная цена, удобная планировка, хорошая транспортная доступность и т. д.) уже удовлетворены. Такой клиент не интересуется жильем сегмента «масс-маркет». «Покупатель обращается уже к эстетике. Важными становятся такие показатели проекта, как красивый фасад, панорамные окна, наличие террасы, подземного паркинга с лифтом, элементов системы «умный дом» и многое другое», – сообщил он.

Следовательно, нельзя сказать, что лежит в основе высокой цены – панорамные окна или сама квартира с показателями выше среднего. Однако жилье с панорамными окнами всегда дороже

даже аналогичных по классу размеру квартир, но со стандартным остеклением. «Разница в среднем составляет 7–15%», – говорит Яна Булмистре.

Вместе с тем в последние годы появляется все больше проектов, которые, к примеру, по ряду критериев не могут относиться к общепринятому уровню «бизнес», однако имеют многие важные плюсы этого сегмента. «В таких объектах, получивших название «комфорт-плюс» или «бизнес-лайт», и в жилых комплексах высокого класса – можно найти квартиры с высокими потолками и панорамным остеклением, террасами, эркерами и другими нетиповыми вариантами», – отметила Яна Булмистре.



ЖК Skandi Klubb

мнение

Михаил Гуцин, директор по маркетингу Группы RBI:



– Панорамные окна – это окна либо от потолка до пола, либо на 30 см выше пола, но в любом случае они занимают большую часть стены квартиры или балкона.

Оксана Иванова, координатор проектов Schüco (Самара):



– Панорамное остекление сегодня в тренде, однако перед покупкой квартиры с нестандартным окном следует учесть множество нюансов. Стеклопакет – не кирпич, даже самые «теплые» окна уступают минимум в 2,5–3 раза стенам. Применение высококачественных оконных конструкций позволяет уменьшить теплопотери через световые проемы. При проектировании здания теплотехнические расчеты окон должны быть «максимально приближены к реальности». Вопрос с возможным перегревом помещений можно решить, выбрав правильные варианты наружной или внутренней солнцезащиты.

Также стоит учитывать уровень шумоизоляции панорамных окон. Этот параметр можно улучшить с помощью конструктивных особенностей оконных систем (например, спаренные окна Schüco) или установкой специальных вентклапанов.

объект

NEW TIME – для поколения next

Лев Касов / У каждого поколения – свои предпочтения. И учесть их – важнейшая задача при рыночном позиционировании продукта. Тем большее значение это имеет, когда речь идет о такой важной покупке, как квартира. Именно поэтому специалисты ГК «РосСтройИнвест» при работе над ЖК NEW TIME, рассчитанном на представителей нового поколения, так много внимания уделяли тому, чтобы предпочтения молодежи были учтены в полной мере.



мнение

Фёдор Туркин,
председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест»:



– ЖК NEW TIME – это не просто квартал комфорт-класса, а шаг в будущее, которое уже наступило. При этом мы сохраняем верность традициям нашей концепции и стараемся, как всегда, сделать так, чтобы все необходимое у будущих жильцов нашего комплекса было под рукой.

Мы строим для всех, то есть стремимся обеспечить потребности самых разных групп потребителей. При этом учитываем, что время идет, клиент молодеет – и мы стараемся быть в тренде. «Жилой комплекс нового времени» – это еще один шаг для нашей компании. Мы всегда нацелены в будущее.

В прошлом году ГК «РосСтройИнвест» серьезно расширила портфель своих проектов, начав строительство новых объектов в разных классах. Причем все они реализуются «по верхней планке» своего сегмента. «Новые проекты, вне зависимости от классности, реализуются на принципиально более высоком качественном уровне. Мы концептуально их поменяли, сделали более современными. Новые времена требуют новых решений», – подчеркивает **председатель правления холдинга Игорь Креславский**.

ЖК комфорт-класса NEW TIME возводится в Приморском районе Петербурга – одном из самых зеленых и, в связи с возведением «Лакта Центра», становящемся новым центром притяжения, местом активного городского развития. «Проект, действительно, получился во многом уникальный, задающий новый тренд пониманию того, что такое жилье комфорт-класса», – говорит **коммерческий директор ГК «РосСтройИнвест» Людмила Здоровецкая**.

Благодаря приграничности территории, на которой реализуется проект, его

обитатели, с одной стороны, будут жить в городе, со всеми соответствующими опциями комфорта. А с другой – практически у дома находится Юнтоловский лесопарк – огромный зеленый массив, прекрасное место для прогулок как пешком, так и на велосипеде. При этом близость к Финскому заливу и лесам пригородной зоны обеспечивает благоприятную экологическую обстановку. Все эти факторы особенно востребованы новым поколением, ориентированным на здоровый образ жизни.

У жилого комплекса хорошая транспортная доступность, удобные выезды на КАД и ЗСД, что дает возможность быстро добраться практически до любой точки Петербурга. В 10-15 минутах езды на общественном транспорте – несколько станций метро: «Комендантский проспект», «Пионерская». А в недалекой уже перспективе планируется открытие еще трех станций. Сейчас они носят рабочие названия «Параютная» (продолжение Зеленой ветки), «Магистраль № 31» (Фиолетовая линия) и «Шуваловская» (пересадка с Зеленой на Фиолетовую).

Проект отличается вымеренной буквально до сантиметров квартирографией. Продуманы эргономика и функционал комнат, мест общего пользования. Причем речь идет вовсе не просто об абстрактных «квадратах» площади. Проектировщики заранее просчитывали возможность размещения в различных вариантах мебели в комнатах, холодильника, посудомоечной машины и плиты на кухне, ванной и стиральной машины в ванной комнате и т. д.

«Успешность проекта в очень большой степени зависит от точности попадания его концепции в ареал интереса целевой аудитории. Мы провели специальные маркетинговые исследования о том, кто сейчас покупает квартиры в Петербурге вообще и кому может быть наиболее интересна данная локация. Оба запроса сошлись в общей точке – молодежь. Это, разумеется, не значит, что другим покупателям проект будет не интересен – комфорт нужен всем. Но, согласно исследованиям, наиболее распространенной группой покупателей квартир в строящихся домах в спальных районах сегодня являются молодые пары (люди в возрасте до 30 лет

и без детей) и молодые семьи (люди до 45 лет и с детьми). Этот запрос учтен и в квартирографии (от небольших студий для одиноких до четырехкомнатных квартир для многодетных)», – рассказывает Людмила Здоровецкая.

«Детский» фактор обуславливает и повышенное внимание к вопросам безопасности. Паркинги, входы в парадные, лифтовые холлы на первом этаже и детские площадки оборудуют камерами видеонаблюдения, картинки с которых будут выводиться на пульт диспетчера в специальном помещении.

В комплексе будет создана особая комфортная среда обитания. Можно будет прогуляться по собственному променаду с кафе и магазинами, воспользоваться бесплатным Wi-Fi, посидеть на лавочке в благоустроенном дворе без машин или заняться спортом в парке, который расположен в двух шагах. Архитектура комплекса, его комфортная этажность и близость зеленых зон позволяют создать в жилом комплексе особое общественное пространство, комфортное для жизни современных горожан.



**ДВОР
БЕЗ МАШИН**



**БЕЗОПАСНО
ДЛЯ ДЕТЕЙ**



ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ



**РЯДОМ
С ПАРКОМ**



**ЯРКАЯ СОВРЕМЕННАЯ
АРХИТЕКТУРА**



**3-9 КВАРТИР
НА ЭТАЖЕ**



**СОБСТВЕННЫЙ
ДЕТСКИЙ САД**



Суммарные инвестиции в ЖК NEW TIME составят около 10 млрд рублей.

объект

Образцовые предместья

Лев Касов / В Пушкинском районе Петербурга в рамках проекта комплексного освоения территории «На Царскосельских холмах» компания «Терминал-Ресурс» строит серию небольших жилых комплексов, призванных, по задумке девелопера, стать эталоном застройки предместий города. Не случайно они получили название «Образцовые кварталы».

Далеко не всем нравятся «каменные джунгли», теснящиеся друг к другу «высотки-муравейники», многоквартирные лестничные площадки на этажах, скученность автомобилей во дворах и прочие негативные моменты, практически неизбежные при многоэтажном строительстве. Именно для таких людей «Терминал-Ресурс» строит «Образцовые кварталы» – жилые комплексы психологически комфортной высоты, призванные обеспечить спокойную тихую жизнь в домах, учитывающих все современные представления об удобстве.

Именно кварталы

«Образцовые кварталы» отличает продуманность всех деталей проекта, без которой невозможно обеспечить подлинный комфорт проживания. Начать можно с того, что каждый комплекс реализуется именно в виде квартала – небольшого, не закрытого заборами или шлагбаумами, но дающего ощущение обособленности, уюта, формирующего добрососедскую атмосферу, общность места проживания.

Важнейший фактор комфорта – небольшая высотность. Здания соразмерны человеку, не подавляют его. Психологи не случайно называют одним из факторов позитивного восприятия людьми истории

чешского центра Петербурга его ограниченную высотность – максимум 5-6 этажей. В этом отношении «Образцовые кварталы» идут в русле характерной традиции Северной столицы. Тем более характерно это для близлежащего Пушкина (Царского Села).

При этом проектом комплексной застройки предусмотрена невысокая плотность проживания. Значительные площади – как внутридворовые, так и межквартальные – отданы под зеленые насаждения, создающие зону комфорта не только внутри зданий, но и на улице. Кстати, интересная деталь, говорящая о подходах компании «Терминал-Ресурс»: деревья и кустарники вокруг домов высаживаются, как только появляется для этого техническая возможность (а не как у большинства застройщиков, по завершении всех работ). Ко времени ввода в эксплуатацию растения уже приживаются и выполняют свою функцию озеленения.

Внимание к деталям

Мелкие, казалось бы, незначительные моменты способны испортить изначально прекрасную идею. А раз так, значит, надо заранее предусмотреть все возможные вопросы и решить проблемы еще до их появления.



Например, это вымеренная буквально до сантиметров квартирография. Продуманы эргономика и функционал комнат, мест общего пользования. Причем речь идет вовсе не просто об абстрактных «квадратах» площади. Проектировщики заранее просчитывали возможность размещения в различных вариантах мебели в комнатах, холодильника, посудомоечной машины и плиты на кухне, ванной и стиральной машины в ванной комнате и т. д. Покупатель не столкнется с тем, что при меблировке ему где-то будет не хватать «буквально двух сантиметров». Все уже учтено.

Это увеличенная площадь оконных проемов. При всей нашей любви к Петербургу солнца в нем, действительно, порой не хватает, а значит, нужно обеспечить максимальные возможности для естественного освещения. Ну а чтобы это не шло в ущерб теплоизоляции, устанавливаются надежные высококачественные стеклопакеты.

На зданиях «Образцовых кварталов» установлены индивидуальные котельные. А значит, никаких «профилактических отключений» горячего водоснабжения летом не будет, устанавливать локальные нагреватели в квартирах не при-

справка

Проект малоэтажной комплексной застройки «На Царскосельских холмах» (девелопер – компания «Центр Развития») реализуется в Пушкинском районе Санкт-Петербурга с конца 2014 года. В рамках единой планировочной концепции на территории в 316 га спроектирована вся необходимая социальная и сервисно-коммерческая инфраструктура: школы, детские сады, магазины, бизнес-центры, торгово-развлекательные комплексы. Застройщик «Терминал-Ресурс» планомерно осваивает территорию, возводя жилые комплексы, получившие название «Образцовые кварталы». Первые три из них уже введены в эксплуатацию (приятно отметить, что работы всегда шли по графику и даже с опережением, а сдача осуществлялась даже несколько раньше запланированного срока). В целях создания комфортной среды проживания построен и начал работать детский сад на 140 мест с бассейном. В настоящее время достраивается ЖК «Образцовый квартал 4» (его планируют сдать уже в этом году), проектируется школа, началось возведение ЖК «Образцовый квартал 5». Также в рамках проекта «Терминал-Ресурс» весной этого года начнет строительство бизнес-парка Garage.

С подробностями можно ознакомиться в отделе продаж по телефону (812) 719-19-19 или приехав в офис застройщика, расположенный рядом с объектами. Адрес отдела продаж: г. Санкт-Петербург, Пушкинский район, ул. Кокколевская, д. 1, лит. А.





15–20
минут – время,
за которое можно
доехать на общественном
транспорте до станций
метро «Московская»
или «Купчино»

дется, а сама горячая вода будет чистой, поскольку перед тем, как попасть в дом, не протекла несколько километров по ржавым трубам, как это бывает при централизованной водораздаче.

Теплоснабжение квартир обеспечивается системами водяного теплого пола. Установлены индивидуальные терморегуляторы, позволяющие обеспечить именно такой температурный режим, который нужен в этой комнате. Отсутствие классической проблемы «перетопов», характерной для систем центрального теплоснабжения, дает возможность не только создать комфортные условия для проживания, но и сэкономить на коммунальных расходах. Отсутствие радиаторов в комнатах увеличивает используемую площадь и предоставляет большую свободу при меблировке квартиры.

Далеко не каждый малоэтажный комплекс может похвастаться наличием лифтов, но в «Образцовых кварталах» предусмотрены и они, причем одного из лучших производителей – швейцарской фирмы Schindler, пришедшей в Россию еще до революции. Казалось бы, подняться или спуститься со второго-третьего этажа – невелик труд. Это так, если речь не идет о больных, о беременных женщинах, матерях с колясками или о необходимости доставить крупногабаритную мебель или бытовую технику. «Терминал-Ресурс» подумал и о них.

Близкое далеко

Необходимо сказать и пару слов о локации – западной части Пушкинского района – которая может «отпугнуть» несведущего человека. Вопрос «далеко – близко» уже давно трансформировался в дилемму «долго – быстро». Мало кого занимает расстояние – важнее период времени, за который можно добраться до той или иной точки. И при взгляде с этой стороны выяснится, что «отдаленный Пушкинский район» не так уж и далек.

На автомобиле по Петербургскому и Пулковскому шоссе или Витебскому проспекту доехать до города можно за 10–15 мин. А близость выездов на Кольце-

вую автодорогу и Западный скоростной диаметр позволяет оперативно добраться в любую точку Петербурга. Нет проблем и для тех, кто передвигается на общественном транспорте: за 15–20 мин. нет проблем доехать до станций метро «Московская» или «Купчино».

Намечено и дальнейшее развитие транспортной сети. Так, предусмотрено строительство Южной улицы, которая соединит Киевское, Петербургское и Московское шоссе с районом Металлострой. Планируется строительство развязки с Витебским проспектом. Кроме того, уже в следующем году намечено строительство железнодорожной станции, которая расположится непосредственно на территории проекта «На Царскосельских холмах». Это позволит за полчаса добраться до Балтийского вокзала и станции метро «Балтийская».

В зоне особого комфорта

«Комфортность» – ключевое слово для определения принципов строительства компании. «Терминал-Ресурс». Но есть люди, предъявляющие повышенные требования в этой сфере. Ответом на этот вызов стал ЖК «Образцовый квартал 3», введенный в эксплуатацию в конце 2018 года.

Сам фактор возможности приобрести жилье в уже построенном доме – уже само по себе преимущество. Нет рисков срыва сроков сдачи объекта; можно осмотреть саму готовую квартиру, а не красивую картинку; наконец, можно выполнять ремонт и вселяться, не дожидаясь, пока дом достроят.

Но в «Образцовом квартале 3» компания «Терминал-Ресурс» постаралась обеспечить дополнительные опции комфорта и предоставить будущим жильцам новые возможности для организации жилья в соответствии с их собственными предпочтениями.

«В наших проектах традиционно строятся очень светлые квартиры. Это достигается различными способами. Для «Образцового квартала 3» выбрано

Возможны
различные
планировочные
решения



решение с созданием эркеров – особых выступающих частей здания, в нашем случае выполненных с большим объемом остекления для максимального доступа естественного света в помещение», – рассказывает **начальник отдела продаж ООО «Терминал-ресурс» Елена Тянь**.

Но этим привлекательность эркеров не исчерпывается. По словам эксперта, усложнение конфигурации квартиры только на первый взгляд кажется недостатком. На самом же деле это преимущество, которое позволяет проявить оригинальность в организации пространства и собственный взгляд на его использование.

«Открывается простор для фантазии и возможность сделать меблировку и дизайн помещений отражением своих предпочтений, а также идеально подстроить их под состав проживающих», – отмечает Елена Тянь. – О многокомнатных квартирах и говорить нечего, но, как показывает практика, очень интересные решения под различный состав жильцов можно найти и для сравнительно небольшого 43-метрового однокомнатного жилья. Нашими дизайнерами подготовлена серия «Pro однушки», где представлены варианты обстановки «Эгоист», «Дуэт», «Гармония» и «Компакт». Они сориентированы под разную «плотность населения» квартиры. Но, на мой взгляд, очень важно, что будущий покупатель сможет обыграть свое жизненное пространство по своему вкусу».

Конфигурация эркеров тоже бывает разной, в зависимости от их положения в составе здания: одни раскрыты на три стороны света, другие – на две. Уже на этапе покупки будущие жильцы могут задуматься о том, как обыграть особые

возможности своей квартиры и какой вариант эркера для них более интересен.

«Возможны различные планировочные решения. В эркере можно разместить уголок отдыха, с креслами или диваном, из которого открывается вид на улицу, где приятно вечером посидеть и расслабиться после трудового дня, – говорит Елена Тянь. – Возможна установка кровати – для тех, кто любит, чтобы его будило утреннее солнце. Прекрасный вариант – обеденная зона для приема гостей или семейных ужинов».

Конечно, эркерами бонусы от застройщика не ограничиваются. На верхних этажах домов «Образцового квартала 3» предусмотрена возможность устройства каминов. «Создаваемое ими ощущение тепла и домашнего уюта сложно переоценить. Кроме того, камины также могут стать «изюминкой» вашего личного дизайна своей квартиры», – подчеркивает Елена Тянь.

Еще одна интересная особенность проекта – потолки высотой 3 м, что визуально увеличивает пространство, придает ему объемность. В связи с этим, кстати, в ЖК «Образцовый квартал 3» всего четыре этажа (остальные комплексы – пятиэтажные). Также здания отличают просторные входные группы с большими общественными пространствами и широкими лестничными маршами.

«Дополнительные опции комфорта, предусмотренные в «Образцовом квартале 3», обеспечивают ему повышенный интерес со стороны покупателей. Соотношение «цена – качество» в сочетании с готовностью дома, возможностью получения ипотечных кредитов на приобретение в нем квартир – делают проект привлекательным для самых разных категорий граждан», – заключает Елена Тянь.





Андрей Коротков: «Инновации решают проблему дефицита парковочных мест»

Проблему нехватки парковочных мест в городах помогает решить внедрение инновационных паркингов – быстровозводимых и механизированных. Петербургская компания «Мегаполис 21 век» уже более десяти лет предлагает эффективные решения для создания дополнительных парковочных мест на придомовых территориях, а также прилегающих к бизнес-центрам, торговым и другим комплексам.

Генеральный директор компании Андрей Коротков рассказывает о наиболее удачных парковочных решениях и о том, как они реализуются в России.

– Что входит в перечень услуг, предоставляемых компанией «Мегаполис 21 век»?

– Компания осуществляет проектирование и строительство паркингов (парковок и автостоянок), в том числе быстровозводимых и механизированных, на всей территории России. Помимо этого, осуществляем поставку и монтаж зависимых парковочных подъемников, парковочных модулей как российского производства, так и от мировых производителей: из Германии, Турции, Южной Кореи, Китая.

Среди наших заказчиков – застройщики жилых комплексов, собственники объектов недвижимости.

– Особое место в вашей работе занимает продвижение новых эффективных парковочных решений – механизированных и автоматических парковок. Расскажите об этом подробнее.

– Самым дешевым и быстрым способом увеличения парковочных мест в два раза является подъемник зависимого типа, который часто называют «лягушка». Конструкция выдерживает нагрузку до 3 т, можно хранить автомобили высотой до 2 м. Механизмы работают на улице при температуре до -40°C . Парковочные подъемники можно устанавливать не только на крытых стоянках, но и на улице (см. фото 1).

Одно из новых решений парковочных подъемников – это размещение в паркингах с высотой потолков от 2,7 м (см. фото 2).

За счет верхней наклонной платформы в паркингах с низкими потолками можно разместить два автомобиля. Многие застройщики для увеличения емкости машино-мест часто применяют такое оборудование.

Более удобным является парковочное оборудование пазового типа, которое состоит из независимых машино-мест.

В отличие от «лягушки» с такой парковки автомобиль можно забрать в любое время, вне зависимости от положения соседних машин. Это достигается за счет того, что верхние платформы движутся вверх-вниз, а нижние платформы перемещаются вправо-влево – в паркинге всегда остается одна свободная ячейка, и выдача автомобиля происходит по принципу «пятнашек».

Наиболее бюджетным типом механизированных паркингов являются роторные, или, как их еще называют, карусельные: машина заезжает на поддон и поднимается без участия человека вверх по кругу, словно в колесе обозрения. Занимая



1 Подъемник зависимого типа

площадь двух машино-мест на земельном участке, ротор позволяет хранить до 12 автомобилей. Благодаря компактности и простоте монтажа роторы можно возводить где угодно, даже в небольших дворах-колодцах (см. фото 3). Наша компания является официальным дилером производителей паркингов роторного типа, из Китая, Южной Кореи, Турции.

– Где уже можно увидеть роторные парковки?

– Мы только начали заниматься развитием данного направления. Можно

сказать, стали первыми не только в Петербурге, но и в России, где такие объекты пока единичны.

«Мегаполис 21 век» в кооперации со специалистами из Южной Кореи построил ряд роторных паркингов на территории одной из новостроек в Санкт-Петербурге.

– А можно задействовать такие паркинги в старом фонде?

– Конечно. Тем более что роторные паркинги можно приставлять к брендмауэрным стенам зданий. Кстати, такие конструкции можно устанавливать и на городских парковках у вокзалов, аэропортов, спортивных сооружений.

– А какой паркинг самый вместительный?

– Среди механизированных – это «Шаттл». В нем можно хранить сразу несколько тысяч автомобилей. Размер парковочной ячейки не превышает размер автомобиля, что обеспечивает значительную вместимость объекта. При этом владельцы машин никогда не ждут более 90 с. «Шаттл» – полностью автоматизированный паркинг, работающий без участия человека. Это дает возможность экономить на системах вентиляции, лестницах, отделке.

Если вместительный паркинг нужен в зоне активной застройки, то подойдет «Башня». Такой объект состоит из электрического подъемника, по обе стороны от которого друг над другом располагаются паллеты с машино-местами. Ее легко пристроить к существующему зданию или же возвести как отдельное строение.

– В чем преимущества механизированных паркингов?

– Занимая минимум пространства, механизированная парковка вмещает значительно больше автомобилей, чем традиционная стоянка. Это достигается за счет снижения размера и высоты ячейки, которая лишь незначительно превосходит габариты автомобиля. В результате механизированный паркинг на десять уровней имеет ту же высоту, что и стационарный на семь этажей. Механизированные паркинги идеально подойдут для размещения в ограниченном подземном пространстве зданий. Заказчику не понадобится делать широкие проезды, продумывать пути эвакуации людей, заботиться о системе оповещения и вентиляции, а также строить из монолита несколько уровней. Мы уверены, что благодаря увеличению объемов строительства жилья и росту спроса на парковки у механизированных решений большое будущее.



3 Роторный паркинг



2 Паркинг с высотой потолков от 2,7 м

Мой дом – моя крепость

Лидия Туманцева / Рольставни и рольворота пользуются стабильным спросом у владельцев не только жилых домов, но и магазинов, ресторанов, другой коммерческой недвижимости на первых и последних этажах.

Их установка, помимо очевидной функции – защиты от несанкционированного доступа, способствует решению еще нескольких задач.

Энергоэффективность и звукоизоляция

Установка рольставен снижает уровень воздействия инсоляции и рекомендуется к применению всеми системами экологической сертификации, такими как BREAM, LEED, Green Zoom, как один из способов повышения энергоэффективности различных объектов. Теплоизоляционная функция рольставен снижает затраты на отопление, так как заполненный пенополиуретаном полый профиль (ламель) уменьшает теплопередачу и улучшает звукоизоляцию до 40%.

Пожарная безопасность

Помогают рольставни и в соблюдении требований пожарной безопасности. Напомним, что согласно ст. 40 Правил пожарной безопасности в РФ, «на окнах торговых и прочих рабочих объектов запрещается устанавливать глухие решетки». Роллеты не противоречат данному требованию, поэтому в числе потребителей данного вида продукции значительна доля представителей бизнес-сообщества.

Удобство монтажа и эксплуатации

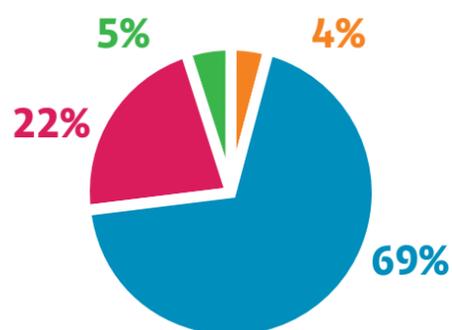
Простота конструкции дает еще ряд преимуществ в установке и эксплуатации при различном спектре ценовых категорий. Профильным полотном, установленным при помощи направляющих и собранным в октагональный вал в короба, удобно управлять, как механическим, так и электрическим приводами.

Также большим плюсом роллет является возможность их проектирования и монтажа как на этапе возведения здания, так и в эксплуатируемых объектах.

Экономия на эксплуатационных расходах

Поскольку роллеты устойчивы к коррозии и ультрафиолету, они в процессе эксплуатации могут принести собственнику и дополнительную экономию на окрашивании металлических конструкций (тех же самых заборов и решеток).

Структура рынка роллетных систем



- Роллеты из профилей роликовой прокатки
- Роллеты из экструдированного профиля
- Роллетные решетки
- Роллетные ворота

Источник: ГК «АЛЮТЕХ»

Особенности выбора

В целом потребители при выборе руководствуются, кроме собственных нужд, ценовой характеристикой продукции, а она, в свою очередь, зависит от нескольких факторов.

Во-первых, от типа монтажа, о котором мы говорили выше: встроенный и накладной.

Во-вторых, от способа управления: с механическим или электрическим приводом.

И, конечно же, от типа профиля: обычный (используемый для стандартных роллетных решеток и ворот), пенозаполненный (или профиль роликовой прокатки) и экструдированный; они также могут быть различных видов и варьироваться по толщине ламеля.

Если говорить о сегментах потребителей роллет, то здесь нужно обратить внимание на виды данной продукции. Собственники коттеджей и объектов ИЖС предпочитают использовать алюминиевые и стальные рольставни и рольворота с ручным управлением: они дешевле и призваны обеспечить покрытие небольших проемов.

Роллеты с электроприводом чаще применяются в помещениях офисных и общественных.

Но и частные лица, и фирмы склонны к установке продукции встроенного типа, так как ей практически невозможно нанести механические повреждения, в отличие от накладных роллет.



РОЛЛЕТНЫЕ СИСТЕМЫ
PRESTIGE –
СИЛЬНАЯ СТОРОНА
ВАШЕГО ДОМА!

- ☑ Выдерживают давление, сопоставимое с нагрузкой более 100 кг.
- ☑ Снижают теплопотери через окна на 30%.
- ☑ Увеличивают шумоизоляцию помещения в 2-3 раза.
- ☑ Могут быть окрашены в любой из 19 цветов.
- ☑ Могут быть дополнены встроенной сворачивающейся антимоскитной сеткой, а также перфорированными профилями для регулирования уровня освещенности.

ООО «Алютех»
Ленинградская обл., г. Всеволожск
Всеволожский пр., д. 115 | тел.: +7 (812) 333 07 00



Мнение Вера Дутова, заместитель директора по маркетингу ООО «АЛЮТЕХ»:

– Профили роликовой прокатки, как правило, заполняются пенополиуретаном. Роллеты из них устанавливаются в помещениях, где особенно важны тепло- и звукоизоляция. Возможно изготовление совмещенной системы роллеты с антимоскитной сеткой.

Экструдированные профили отличаются особой прочностью и жесткостью на изгиб. Их применяют в конструкциях с повышенными требованиями к надежности и безопасности. Кроме того, существуют так называемые противовзломные роллеты – из специальных экструдированных профилей, соответствующие уровню взломостойкости P3–P5.

ПОЛЕМИКА

«Война» Севера и Юга

Михаил Добрецов / Санкт-Петербург – мегаполис, и размеры его таковы, что север и юг города имеют свои особенности, вплоть до климатических. Кроме того, исторический фактор обусловил специфику развития разных частей Северной столицы. Среди петербуржцев есть убежденные сторонники жизни как в северных, так и в южных районах. Имеются и застройщики, четко определившие локацию для своей работы. Именно их представителей мы и попросили рассказать о причинах выбора.

ФОТО: «РБК ПЕТЕРБУРГ»



Дмитрий Ефремов, руководитель аналитического центра компании «Главстрой Санкт-Петербург» (реализует проекты ЖК «Северная долина» и ЖК «Юнтолово»):

– На севере Петербурга находится большое количество парков и озер, в этой части города развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность, построена новая городская точка притяжения – «Лахта Центр». В северном направлении расположены курорты на Финском заливе, «Охта Парк», «Игора», предлагающие широкие возможности для отдыха и занятий спортом.

О популярности локации говорит и тот факт, что Приморский район – лидер по объемам строительства. В 2018 году здесь введено в эксплуатацию более 620 тыс. кв. м жилья, что стало самым высоким показателем по городу. По данным нашего аналитического центра, сегодня здесь

живут фактически на природе, сохраняя городскую прописку. Приморское шоссе обеспечивает выезд в центр города и на курортное направление, проектируется магистраль М-49, построены развязки с КАД и ЗСД.

По соседству находится Выборгский район, здесь реализуется 22 проекта. Он также является одним из лидеров в городе по количеству зеленых территорий. Парки и скверы занимают более трети площади района. Среди наиболее известных – Шуваловский и Удельный парки, Сосновка, парк Лесотехнической академии, зеленые зоны в Левашово, территория Суздальских озер. Кроме того, здесь хорошо развита социальная, коммерческая и транспортная инфраструктура.

В северном направлении расположены курорты на Финском заливе, «Охта Парк», «Игора»

одновременно реализуется 32 проекта, а средняя цена предложения в сегменте «масс-маркет» в этом районе – 109 тыс. рублей за 1 кв. м.

Новая городская точка притяжения – «Лахта Центр» в Приморском районе, который формирует вокруг себя современную деловую зону и служит драйвером развития территории. В состав многофункционального комплекса войдут концертный зал, научно-образовательный центр, смотровая площадка, видовые рестораны, торговые зоны. Все это позволит ему стать новым деловым, культурным, развлекательным и туристическим центром города. Уже сегодня престижность данной территории растет, появляются новые рабочие места.

Приморский район, в котором парки занимают около 20% всей площади, считается одним из наиболее зеленых. Здесь находятся Финский залив, озеро Долгое, Лахтинский разлив. Благодаря этому в некоторых жилых комплексах можно

Район относится к числу активно застраиваемых городских территорий, поэтому покупатели могут выбрать недвижимость любой ценовой категории как на первичном, так и на вторичном рынке. Здесь 1 кв. м на первичном рынке в сегменте «масс-маркет», по нашим данным, в среднем стоит 99 тыс. рублей.

Наконец, на севере есть свободные территории, позволяющие реализовывать проекты комплексного освоения территорий (КОТ). Эта схема позволяет еще на стадии проектирования продумать нагрузку на социальную, дорожную, торговую и иную инфраструктуру, распределив ее по району, что является для покупателей преимуществом при выборе жилья. По данным Единого реестра застройщиков, на севере Петербурга реализуются крупнейшие в России проекты КОТ – ЖК «Юнтолово» и ЖК «Северная долина», который занимает первую строчку рейтинга по объемам текущего строительства.



Елена Тянь, начальник отдела продаж ООО «Терминал-Ресурс» (в несколько этапов реализует проект «На Царскосельских холмах»):

– Раньше южное направление Петербурга особой популярностью и у покупателей, и у застройщиков не пользовалось. Но буквально за последние несколько лет ситуация заметно изменилась, и сегодня на юге города появились микрорайоны нового качества – с домами «не выше сосен», самодостаточной торгово-развлекательной и транспортной инфраструктурой. Сейчас в городской черте на «крайнем юге» (в Пушкинском районе) реализуется несколько крупных проектов невысокой этажности с продуманной средой для жизни.

Позитивным фактором стало и то, что на юге города в последнее время активно развивается транспортная инфраструктура: проведена реконструкция Петербургского шоссе с расширением до шести полос, появился виадук над железной дорогой. Это обеспечивает много возможностей для комфортного и недолгого проезда в разные районы города. Так, на автомобиле или общественном транспорте удобно добираться в любую точку Петербурга и Ленинградской области по Петербургскому, Киевскому, Волхонскому, Пулковскому шоссе,

железнодорожной станции в западной части Пушкинского района, которая позволит за полчаса добраться до Балтийского вокзала и станции метро «Балтийская».

Чем еще примечательно южное направление? Некоторые районы в этой части Петербурга обладают уникальными характеристиками. К примеру, для Пушкинского района – это близость исторических дворцово-парковых ансамблей. А территория Пулковских высот самой природой приподнята на 50 м над уровнем Балтийского моря, поэтому солнечных дней здесь больше, чем в северных районах Петербурга. И экологическая ситуация несравнимо лучше, так как возвышенность лучше продувается, а рядом нет крупных городских свалок и вредного промышленного производства.

Да и с отдыхом и развлечениями дела в южной части Петербурга обстоят гораздо лучше, чем несколько лет назад. В последние годы на Пулковском шоссе открылось много торгово-развлекательных центров, а также комплекс для активного семейного отдыха – современный горнолыжный курорт «Туутари Парк».

Уникальность южной локации – в близости исторических дворцово-парковых ансамблей

Витебскому проспекту и Кольцевой автодороге. На общественном транспорте за 15-20 мин. можно доехать до станций метро «Московская» или «Купчино».

И на этом модернизация транспортной инфраструктуры не закончится. Планом развития дорожной сети Санкт-Петербурга предусмотрено строительство новой магистрали (улицы Южной), которая соединит Киевское, Петербургское и Московское шоссе с районом Металлострой. Намечено строительство развязки с Витебским проспектом. Также на 2019 год запланировано строительство

По совокупности всех этих факторов юг города все активнее привлекает людей, планирующих приобрести жилье, и, соответственно, застройщиков, которые реализуют комфортные, благоустроенные и доступные по цене проекты. В их числе – проект малоэтажной комплексной застройки «На Царскосельских холмах» (уже построено три «образцовых квартала»), предполагающий создание всей необходимой социальной, транспортной, торговой и иной инфраструктуры на территории площадью 316 га.

Государственно-частное метро?

Михаил Кулыбин / Проблема транспортной доступности аэропорта «Пулково» уже много лет ставит в тупик власти Петербурга, которые никак не могут решиться ни на один из предлагаемых проектов в этой сфере. Результатом стала новая инициатива – строительство участка метро в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП). ➔

Оператор аэропорта «Воздушные ворота Северной столицы» заявляет, что действующая система транспортного сообщения «Пулково» наземным транспортом работает на максимуме своих возможностей. И пассажиропоток из года в год растет – по прогнозам, к 2020 году достигнет 20 млн человек (для сравнения: в 2016 году – 16,1 млн). Таким образом, решать вопрос нужно срочно, особенно учитывая необходимость времени на реализацию проекта.

Между тем инициатива строительства аэроэкспресса, около десятка лет бродившая по коридорам Смольного, в прошлом году, казалось бы, наконец, струнулась с места: был объявлен конкурс на строительство железнодорожной ветки между Витебским вокзалом и аэропортом «Пулково» в рамках ГЧП. Но в начале февраля новый глава городского Комитета по инвестициям Роман Голованов подписал распоряжение об отмене тендера – и вопрос вновь повис в воздухе. Мотивацией стала необходимость провести «дополнительную работу по сравнению альтернативных вариантов улучшения транспортного сообщения с аэропортом».

И альтернативный вариант появился. УК «Старт Девелопмент», реализующая проект города-спутника Южный, в рамках которого намечено строительство 4,3 млн кв. м жилья, предложила Смольному в формате концессии построить метро до «Пулково» и своего будущего жилого массива. Предполагается, что может быть возведено 7-8 станций. Объем

инвестиций оценивается в 160 млрд рублей. «Метро должно развиваться не только радиально, но и линейно – чтобы в том числе добраться и до «Пулково». Поэтому мы вышли с предложением к Правительству Петербурга о концессии», – отметил **совладелец компании «Старт Девелопмент» Захар Смушкин**.

Вице-губернатор Петербурга Эдуард Батанов подтвердил получение документов от УК «Старт Девелопмент». **Вр. и. о. губернатора Петербурга Александр Беглов**, со своей стороны, допустил возможность реализации такого проекта в рамках ГЧП. «Если у частного игрока есть соответствующие средства, он может нанять компании, которые имеют необходимые лицензии, и финансировать строительство метрополитена. Мы всех инвесторов приглашаем для развития нашего метро», – отметил он.

По словам **партнера юридического бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрия Некрестьянова**, с юридической точки зрения, никаких принципиальных препятствий для организации строительства и эксплуатации участка метро в рамках ГЧП не существует, более того, это весьма распространенная мировая практика. «Главное, что необходимо в этой ситуации – политическая воля Смольного. К сожалению, пока очень распространена практика смены позиции властей. Принимая во внимание огромные инвестиции, необходимые для реализации подобных проектов, и долгий срок их окупаемости, инвестор поймет, что нужны четкие

гарантии со стороны города», – отмечает он.

По мнению **экс-главы Минтранса РФ, генерального директора «Группы ЛСР» Максима Соколова**, все зависит от условий концессии: «Бизнес приходит даже в самые «тяжелые» с финансовой точки зрения проекты ГЧП, если государство подставляет плечо – в виде гранта, в виде гарантий минимального захода или минимального трафика. Есть примеры, когда структурируются проекты, в которых до 85% составляет грант со стороны концедента. Весь вопрос в правильной матрице распределения рисков и наличии долгосрочного финансирования».

КСТАТИ

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Смольного в ближайшее время объявит тендер на разработку предпроектной документации второго участка будущей Кольцевой линии Петербургского метрополитена. Речь идет об участке между станциями «Лесная-2» и «Ладожская-2». Начальная цена лота определена примерно в 100 млн рублей. Строительство, как пояснили в КРТИ, будут осуществляться по результатам разработки проектной документации. Оптимальный срок начала работ – 2027 год, срок строительства – 7 лет. Напомним, предпроектные работы по первому участку Кольца уже ведутся. Их выполняет Институт «Стройпроект» – и касаются они отрезка между «Горным институтом-2» и «Лесной-2».

«Весна» на Варфоломеевской улице

Михаил Светлов / Российский аукционный дом (РАД) продает за 320 млн рублей компанию «Весна», которой принадлежит участок под застройку на Варфоломеевской улице. У «Весны» есть разрешение на строительство там МФК, где будут офисы, торговля и гостиница.

РАД объявил о продаже 100% долей ООО «Весна», которому принадлежит земельный участок площадью 1 га в Невском районе Петербурга, на Варфоломеевской улице, 6. Сейчас на участке находится производственно-складской комплекс площадью 9,3 тыс. кв. м. Но здания можно снести и построить жилье и общественно-деловые объекты. «Собственник уже получил разрешение на строительство там 14-этажного МФК, в составе которого будут торговые, офисные и гостиничные площади (768 номеров различного типа). Общая площадь здания – 36,7 тыс. кв. м. Разрешение действительно до лета 2023 года.

1 га –
площадь участка
на Варфоломеевской
улице,
продаваемого РАД

Начальная цена актива определена в 320 млн рублей. «Поскольку участок продается с полным пакетом документов, инвестору остается только привезти технику на площадку и приступить к строительству», – комментирует **и. о. руководителя коммерческого департамента РАД Раиса Муратова**.

Но участники рынка считают, что участок к торгам переоценен. «Не думаю, что будет много желающих его купить, несмотря на наличие разрешения на стройку и довольно гуманную цену. Дело даже не в промышленном окружении, а в специфическом отношении городских властей к строительству апарт-отелей и непонятных перспективах строительства жилья как такового из-за перемен в федеральном законодательстве. Хотя, в другое время, этот актив под редевелопмент наверняка бы нашел покупателя», – рассуждает один из участников рынка. Эксперты отмечают, что сегодня

фактически только промзоны и поставляют на рынок участки под жилищную и общественно-деловую застройку в городской черте. А Невский район – один из лидеров по освоению «серого пояса».

«В Невском районе, где находится участок «Весны», интенсивное строительство ведется именно на территориях, ранее принадлежавших промышленным предприятиям. Именно проекты редевелопмента будут самыми перспективными в этой локации в течение ближайших лет», – уверена **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

Всего, по данным компании Peterland, в Петербурге представлено 26 крупных промышленных зон площадью от 50 га и более.

КСТАТИ

Всего в Невском районе, по данным КЦ «Петербургская Недвижимость», сейчас реализуется 16 жилых комплексов совокупной площадью 834 тыс. кв. м. Предложение нового жилья здесь оценивается в 393 тыс. кв. м жилья (9% в общем объеме предложения на агломерации). Все объекты в Невском районе относятся к классу «масс-маркет».

«Суммарная площадь этих зон составляет порядка 6 тыс. га. Взяв за основу эти данные, а также действующие градостроительные нормы и регламенты, подсчитываем: на территориях бывших промзон может быть построено примерно 14 млн кв. м жилья, без учета уже реализованных и запущенных проектов», – говорит **руководитель аналитической группы Peterland Ирина Дайнеко**.

По ее словам, с учетом текущего года можно говорить о проведенном или запущенном редевелопменте примерно на 1,5 тыс. га «серого пояса» (тут и целые промзоны, и отдельные площадки). «За последние 5 лет площадь промзон, подвергнутых редевелопменту, увеличилась более чем в два раза», – констатирует Ирина Дайнеко.

Блог-эксперт

Бороться и не сдаваться!



Константин Неверко, член Экспертного совета Экспертного Строительного Клуба, к. э. н., эксперт НП «Палата профессиональных бухгалтеров и аудиторов»:

– Изменение налогового законодательства зачастую не только дестабилизирует строительный рынок, но и создает для налогоплательщика дополнительные налоговые и финансовые риски.

Так, с 1 января 2019 года введена ставка НДС в 20% (ранее – 18%). Если цена договора формировалась в 2018 году и не корректировалась, то чистая выручка подрядчика снижается на 2%, что влечет за собой рост налоговой нагрузки для него и общее снижение рентабельности. Минфин и ФНС настаивают, что решить эту проблему можно только через пересмотр сторонами цены договора. Но большинство таких контрактов заключается с условием «твердой» цены.

Минфин предлагает размер ставки НДС изменять путем заключения допсоглашения без изменения цены контракта. Но такой подход не позволяет компенсировать налоговые потери подрядчика. В то же время Минфин не поддерживает предложение о сохранении прежней ставки НДС для госконтрактов, заключенных до 2019 года, так как отрицательная разница в НДС должна тогда возмещаться из федерального бюджета.

Между тем, с 27 декабря 2018 года вступили в силу поправки, внесенные Законом № 502-ФЗ в Закон № 44-ФЗ. По ним, допускается изменение цены заключенного до 2019 года контракта в пределах увеличения ставки НДС. Воспользоваться этой возможностью стороны смогут до 1 октября 2019 года в рамках срока исполнения контракта, если увеличенный размер ставки НДС не предусмотрен его условиями.

Таким образом, подрядная организация вправе выйти с инициативой пересмотра стоимости ранее заключенного договора даже с «твердой» ценой.

20 марта на семинаре, организованном Экспертным Строительным Клубом, Константин Неверко рассказал о наиболее актуальных проблемах сферы налогового планирования и бухгалтерской отчетности для строительных и проектных организаций.



27 марта

**Семинар
«Экспертиза проектной
и сметной
документации (ПСД)»**

Ведущий эксперт:
Виктор Алексеевич Зозуля



Регистрация:
(812) 900-60-20
www.eskpro.ru

Фото: MariMatic



до 30

тыс. рабочих часов в год
позволяет экономить
на переработке отходов
применение системы
Taifun

MetroTaifun: сбор, сортировка и транспортировка отходов

Компания MariMatic OY (Финляндия) предлагает одну из самых современных систем сбора, сортировки и транспортировки твердых бытовых отходов – автоматизированную вакуумную систему транспортировки бытовых отходов MetroTaifun.

Система MetroTaifun может использоваться в жилых районах, городских парках, стадионах, торговых, больничных и гостиничных комплексах. Сотни систем Taifun были поставлены компанией MariMatic по всему миру: в торговые центры, аэропорты, профессиональные

кухни, на заводы по переработке птицы, мяса, рыбы и овощей. MetroTaifun уже активно используется в Москве. Она установлена в парке «Зарядье», на стадионе «Динамо», в главном офисе компании «Транснефть» в башне «Эволюция». Автоматизированная вакуумная система транспортировки отходов MetroTaifun имеет немало преимуществ. По сравнению с другими существующими системами обработки отходов, системы MariMatic OY экономичны: для своей работы они затрачивают лишь одну треть часть общего объема электроэнергии.

Средний срок окупаемости проекта – 6–8 лет. Существенно сокращаются затраты на вывоз мусора и содержание контейнерного оборудования. Кроме того, использование новых технологий сводит к минимуму запахи, шум и распыление мелких частиц, что значительно улучшает экологическую обстановку и создает комфортные

условия для отдыха и работы. Меньше затрат топлива, меньше затрат на неквалифицированную работу, меньше шума для жителей окрестных домов, и пустые, даже в разгар летнего сезона, урны. Очевидно, что кумулятивная общественная польза в конечном итоге даже перевешивает прямой экономический эффект.

КСТАТИ

В городе Ярвенпяя (Финляндия) находится самый большой в Северной Европе современный исследовательский и демонстрационный центр компании MariMatic OY, который всегда открыт для наших клиентов. Подробнее: www.marimatic.com.



Фото: MariMatic

НА ПРАВХ РЕКЛАМЫ



БЭСКИТ



26 лет экспертной деятельности

- **ОБСЛЕДОВАНИЕ** технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- **ЭКСПЕРТИЗА** в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- **ЭКСПЕРТИЗА** проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- **ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ
- **РАЗРАБОТКА** проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- **ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **ИСПЫТАНИЯ** строительных материалов неразрушающими методами
- **ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ** ограждающих конструкций зданий и сооружений
- **ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЭКСПЕРТИЗА** проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
- **ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ** свай прибором «ИДС-1»

ПРОВЕРЕНО.
БЭСКИТ

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

www.beskit-spb.ru

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

РЕКЛАМА



Менеджер
по продажам



Телемаркетолог
(оператор
call-центра)

Должностные обязанности:

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

Требования:

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

Мы предлагаем:

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

Должностные обязанности:

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

Требования:

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

Мы предлагаем:

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

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



Ваше Право
информационный центр Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,
наб. реки Смоленки, д. 33 А,
офис 4.61

РЕКЛАМА

Максим Соколов: «Строительство на намыве начнем этим летом»

Дарья Литвинова / Экс-министр транспорта, а ныне генеральный директор «Группы ЛСР» Максим Соколов впервые в своем новом качестве провел встречу с петербургскими журналистами. Он раскрыл планы по развитию основных направлений деятельности «Группы ЛСР» и объяснил, почему не стал губернатором Петербурга.

Об итогах 2018 года. Этот год был для компании особенным – мы отпраздновали 25-летний юбилей, за эти годы мы прошли большой путь от регионального девелопера до компании федерального масштаба – лидера российской строительной отрасли. Финансовые результаты года свидетельствуют, что «Группе ЛСР» удалось не только достичь намеченных планов, но и превзойти их. В сфере жилищного девелопмента объем застроенных площадей вырос на 44% и достиг более 1 млн кв. м. Стоимость заключенных договоров составила почти 93 млрд рублей. В целом выручка выросла на 5% и достигла 116,5 млрд рублей (в Петербурге – 68,6 млрд рублей). Текущий объем земельного банка «Группы ЛСР» – 8,6 млн кв. м.

Производство строительных материалов. Выручка «Группы ЛСР» в этом сегменте выросла на 10% и составила более 19 млрд рублей. Основные драйверы – рост объемов песка (41%), щебня (26%). Существенно увеличились объемы поставок товарного бетона. «Группа ЛСР» находится в постоянном поиске решений по повышению эффективности своих активов. На рубеже 2017–2018 годов компания продала две производственные площадки. Они были ориентированы на внешний рынок и не показывали хороших результатов, а кроме того, у нас были аналогичные активы, которые были более интегрированы в модель деятельности «Группы ЛСР». Сейчас блок производства материалов сбалансирован, но это не исключает того, что в дальнейшем мы будем оптимизировать этот дивизион.

Первые два месяца 2019-го. В жилищном девелопменте в январе 2019 года продажи «Группы ЛСР» достигли 5,3 млрд рублей, увеличившись на 38% по сравнению с показателем января прошлого года. Февраль был еще более продуктивным – продажи составили 6,5 млрд рублей. Это почти на 23% больше, чем год назад. С начала года мы вывели в продажу 10 новых домов в наших текущих проектах, в Петербурге это – ЖК «Шуваловский», ЖК «Цивилизация», ЖК «Ручьи», ЖК «Новая Охта».

Зарабатывать больше, чем тратить. По итогам 2018 года мы нарастили денежный поток почти в 9 раз. Дело в том, что многие наши проекты перешли от инвестиционного этапа в стадию реализации.

Намыв готов. «Группа ЛСР» завершила намывные работы на Васильевском острове. Площадь новых территорий



“

4 млн кв. м – это серьезно. И это требует напряжения всех участников рынка, в том числе – городского правительства

составила 86 га. Мы готовы к старту нашего проекта на намыве и планируем приступить к строительству во втором полугодии 2019 года. Планируется возвести 0,5 млн кв. м недвижимости, 9 тыс. квартир. Проект предполагает создание благоустроенной 2-километровой пешеходной набережной вдоль залива и большого парка. Общая площадь благоустройства – 150 тыс. кв. м.

Новоорловский лесопарк на старте. Мы завершаем проектирование нового жилого комплекса около

Новоорловского лесопарка. В ближайшее время будет объявлено о старте продаж, причем реализация будет идти уже по схеме проектного финансирования, эскроу-счетов. Площадь объекта составит 90 тыс. кв. м. Он станет своеобразным продолжением уже завершаемого по соседству ЖК «Шуваловский».

Невский, 1. Реконструкцию этого здания мы планируем завершить во втором полугодии 2019 года. Его арендопригодная площадь – почти 9 тыс. кв. м. Это будет бизнес-центр, а не комплекс апартаментов,

как сообщали некоторые СМИ. Мы рассматриваем как продажу объекта, так и сдачу его в аренду. В успехе проекта не сомневаемся. Невский, 1, – весьма «говорящий» адрес.

«Чижик» – это бизнес. Проект частного трамвая «Чижик» реализуется на условиях государственно-частного партнерства. С городом у компании ТКК, где мы являемся миноритарными акционерами, подписано концессионное соглашение. Еще мы являемся генеральным подрядчиком работ по проекту, то есть занимаемся, по сути, привычным делом – стройкой. Наверное, можно сказать, что для нас это некая диверсификация бизнеса. Но сейчас рано говорить о рентабельности этого проекта. Мы надеемся его успешно завершить в сентябре текущего года. Интересно, что это первый в стране проект концессии в сфере общественного транспорта. Этот опыт, несомненно, следует масштабировать. «Группа ЛСР» накопила серьезные компетенции в ходе реализации этого проекта.

«Группа ЛСР» готова строить ВСД. Восточный скоростной диаметр – проект, который качественно продвинет городскую транспортную систему, и, в частности, позволит раскрыть ряд территорий для целей жилищного строительства. «Группа ЛСР» готова в нем участвовать как поставщик стройматериалов. До 30% от объемов наших производств идет на проекты транспортного строительства.

Апартаментам – быть. Год назад «Группа ЛСР» рассказывала о планах реализации четырех проектов апартаментов в Петербурге. Мы видим, что сегодняшнее развитие этого сегмента на рынке Петербурга позволяет нам сделать шаг в этом направлении. Мы начали проект NEOPARK, он достаточно уверенно реализуется. Старт других проектов зависит от того, как поведет себя рынок.

«Ржевка» в запасе. Строительство «миллионника» в Ленинградской области у аэропорта «Ржевка», земли которого «Группа ЛСР» приобрела в 2015 году, пока отложено. Мы имеем опыт реализации аналогичных крупных проектов, даже с превосходящим объемом недвижимости, и готовы технологически. Но здесь важна востребованность со стороны рынка. Важно, насколько безболезненно рынок перейдет на проектное финансирование и какой будет ипотечная ставка. Такие масштабные проекты требуют значительных инвестиций на начальном этапе, причем реализации первых очередей не покрывает тех затрат, которые необходимы для обеспечения проекта инженерными коммуникациями. Это большая проблема и для банков, и для девелоперов, особенно в условиях внедряемого проектного финансирования.

4 млн кв. м – это серьезно. Если бы десять лет назад, когда я работал в Администрации Петербурга, мне сказали, что город ежегодно будет вводить 4 млн кв. м жилья, я бы долго смеялся. Сегодня это реалии. И это требует напряжения всех участников рынка, и в том числе – городского правительства.

О губернаторстве. Я вполне доволен своей работой и благодарю судьбу за те возможности, которые она мне дает в этой жизни.

Российский клинкер: эпоха возрождения

Лев Касов / Клинкер отечественного производства все более расширяет свою нишу на рынке. И если на заре возобновления использования клинкерного кирпича в нашей стране он полностью завозился из-за границы, то сегодня российские производители становятся импортерами для Западной Европы. ➔



Материал с историей

Местом рождения того, что сегодня обобщенно именуют клинкером, была Голландия. Именно там в начале XIX века был построен первый завод, выпускавший особо износостойкий керамический камень, получивший широкое распространение при мощении. Он постепенно стал известен и в других европейских странах и начал применяться на все более значимых объектах. Первой крупномасштабной постройкой считается дорога от Амстердама до Харлема.

Затем клинкер стал находить и иное применение – при строительстве и облицовке зданий и сооружений. Образцами такого его использования можно любоваться в исторических европейских городах и по сей день.

В Россию клинкер пришел во второй половине XIX века. До революции он постепенно завоевывал рынок, и число заводов-производителей стабильно росло. Но в советский период, когда вместо качества, красоты и долговечности ценились дешевизна и простота в изготовлении, клинкер начал терять позиции до тех пор, пока в 1960-е годы технология официально не была признана «устаревшей» и последние производства закрылись.

Возвращение значимости факторов эстетики и прочности в строительный процесс породило триумфальное возвращение материала в Россию. Сначала – в виде поставок из-за рубежа «современного, долговечного и высококачественного продукта». Ежегодный рост потребления достигал 30–40%. Доходило до того, что некоторые европейские фабрики работали исключительно на Россию. При этом импортное производство делало этот материал сравнительно дорогим.

Но растущий спрос не мог не вызвать предложения. Один из лидеров россий-

ской строительной индустрии – «Группа ЛСР» – в 2012 году на Никольском кирпичном заводе (Ленобласть) запустила новую линию по производству клинкера на импортном оборудовании – единственную на Северо-Западе России. Организация отечественного производства качественной продукции сняла вопрос о дороговизне материала (для понимания ситуации: цена качественного европейского клинкера стартует от 2 евро за штуку), и он получил еще более широкое распространение.

Сегодня клинкер востребован и в малоэтажном строительстве, и при возведении элитных объектов, и для благоустройства общественных пространств или мощения дорожек в коттеджных поселках. Его приобретают как крупные застройщики объемными партиями, так и частные лица для своих домов. Продукция компании «ЛСР. Стеновые» завоевала прочные позиции на российском рынке стройматериалов.

Клинкер как он есть

Популярность имеет и обратную сторону. Как это часто бывает с востребованным материалом в любом сегменте, на рынок начинает поступать контрафакт, маскирующийся под качественный продукт. В случае с клинкером это происходит, в частности, и путем намеренного создания терминологической путаницы. Клинкером называют все: и простой лицевой керамический кирпич, и кирпич, по показателям несколько превысивший требования ГОСТа, и «составные» кирпичи, и даже плитку «ручной» работы. Та же история бывает и с весьма недешевой импортной продукцией: за клинкер нередко выдают кирпич ручной формовки, да и просто лицевой кирпич зарубежного производства.

Между тем, клинкер – это совершенно конкретный продукт, имеющий специфические технологические особенности при

изготовлении и обладающий совершенно четкими характеристиками. Об этом говорит даже словарное определение. В соответствии с ним, «клинкер (от нем. Klinker) – высокопрочный, морозостойкий, экологически чистый продукт, получаемый из специальных сланцевых тугоплавких глин и обжигаемый при высокой температуре».

Таким образом, речь идет о совершенно конкретном продукте – и расширительное толкование, допускающее наименование «клинкером» чуть ли не любой керамической продукции, категорически недопустимо. Хотя бы просто потому, что для его производства необходимо особое оборудование и особое сырье. При производстве не используются никакие пластификаторы и пигменты искусственного происхождения. Для изготовления клинкера нужна линия, обеспечивающая формирование кирпича-сырца при высоком давлении, а также обжиг в особых условиях при больших температурах.

На Северо-Западе России единственным предприятием, обладающим и сырьевой базой, и специальным оборудованием, является Никольский кирпичный завод. Помимо специального высокотехнологичного современного оборудования, компания имеет собственные месторождения глины, благодаря чему качество продукции закладывается на этапе сырья и прослеживается на всех этапах производства. Нужно отметить, что особенностью этих месторождений является высокая стабильность цвета. Это особенно заметно в сравнении с импортной продукцией, которая зачастую имеет сильные цветовые отклонения между разными партиями.

Помимо производственных нюансов, клинкер отличается уникальным набором потребительских характеристик. Для него характерны очень высокая прочность, устойчивость к воздействию высоких и низких температур, воды, жиров и масел, щелочей и кислот, биологических и механических факторов. Срок эксплуатации клинкера может измеряться столетиями.

«Вблизи Никольского кирпичного завода расположено месторождение уникальной кембрийской глины, которая является основной составляющей никольского кирпича. Кембрийская глина имеет в своем составе повышенное содержание окиси железа и обладает очень ценным свойством – тугоплавкостью. Клинкер из такой глины получается максимально прочным. От другого вида кирпича его также отличают повышенная долговечность и устойчивость к внешним воздействиям. Никольский кирпичный завод оснащен оборудованием ведущих международных производителей и сегодня является одним из самых современных кирпичных заводов в России», – рассказывает **главный технолог компании «ЛСР. Стеновые» Валентина Корепанова.**

Недорого, надежно и практично

Клинкерный кирпич подразделяется по своему назначению на тротуарный (используемый для мощения), фасадный (для отделки зданий, придания им эстетичного, «богатого» облика) и рядовой (применяется при строительстве различных конструкций – колонн, ступеней, фундамента, цокольного этажа, а иногда и несущих стен). Интересно сравнить клинкер с другими материалами, используемыми для тех же целей.

Тротуарный клинкер компании «ЛСР. Стеновые» применяется для мощения дорог, тротуаров, парковок и дворовых территорий, садовых дорожек на приусадебных участках и др. Он обладает высокой прочностью, низким водопоглощением и повышенной морозостойкостью. Благодаря этим характеристикам материал отличается повышенной долговечностью по сравнению, например, с вибропрессованной бетонной брусчаткой, которую некоторые иногда необоснованно называют «альтернативой клинкеру». Не сопоставима она с клинкером (имеющим довольно широкую палитру – от темно-кирпичного до густо-охряного цвета) и по эстетическим характеристикам.

Основные характеристики тротуарного клинкера «ЛСР»

Размер, мм	200*100*50
Масса, кг	2,2–2,4
Класс средней плотности	2,4
Морозостойкость	F 300
Водопоглощение, %	Не более 2,5
Предел прочности при изгибе, МПа	8,0

Сравнение тротуарного клинкера с аналогами

НАИМЕНОВАНИЕ ПАРАМЕТРА	БЕТОННАЯ БРУСЧАТКА	КЛИНКЕР ТРОТУАРНЫЙ
Морозостойкость	Не менее F200	Не менее F300
Водопоглощение	Не более 5%	Не более 2,5%
Предел прочности при изгибе	Не менее 5 МПа	Не менее 8 МПа
Истираемость*	Не более 0,7 г/см ²	Не более 0,5 г/см ²

*По клинкеру приведены фактические значения лабораторных испытаний, по брусчатке – значения регламентируемые ГОСТом. Между тем, не многие производители брусчатки достигают данных значений – соответственно, по итогам испытаний в большинстве случаев они будут еще ниже.

Сравнение клинкера фасадного с лицевым кирпичом

НАИМЕНОВАНИЕ ПАРАМЕТРА	ФАСАДНЫЙ КЛИНКЕР	ЛИЦЕВОЙ КИРПИЧ
Плотность, кг/м ³	1800	1400
Класс средней плотности, %	2	1,4
Марка, М	300	175
Водопоглощение, %	Не более 6,0	Не менее 6,0
Морозостойкость, F	100	100
Пустотность, %	20	39
Кислотность, %	Не менее 95	Не регламентируется

Более высокие механические и физико-технические характеристики тротуарного клинкера, по сравнению с бетонной брусчаткой, наглядно видны из сравнительной таблицы.

Неудивительно, что многие покупатели, заинтересованные в долговечности результата, сравнив на практике оба материала, безоговорочно отдают предпочтение тротуарному клинкеру.

«На Никольском кирпичном заводе производится продукция в больших объемах и с высокой стабильностью по качеству, что позволяет использовать продукцию на больших объектах. Поскольку клинкерное мощение значительно долговечнее асфальтобетонного покрытия и вибропрессованной брусчатки, его применение оправдано в целях экономии при долговременной эксплуатации. При этом на красный клинкер производства «ЛСР» сейчас действуют специальные условия покупки, что делает его сопоставимым по цене с асфальтом и вибропрессованной брусчаткой», – отмечает **коммерческий директор компании «ЛСР. Стеновые» Алексей Онищенко.**

Основные характеристики фасадного клинкера

Размер, мм	250*85*65
Масса, кг	2,4-2,5
Плотность, кг/м ³	1800
Класс средней плотности	2,0
Марка, М	300
Водопоглощение, %	Не более 6,0
Морозостойкость, F	100
Пустотность, %	20
Кислотность, %	Не менее 95

Фасадный клинкер от «Группы ЛСР» также обладает высокими характеристиками.

Важнейшим фактором при выборе материала для фасада является его устойчивость к воздействию внешней среды, ведь он берет на себя весь удар внешней среды с ее влажностью, неблагоприятными экологическими воздействиями, перепадами температуры, многократными переходами нулевой отметки термометра и пр.

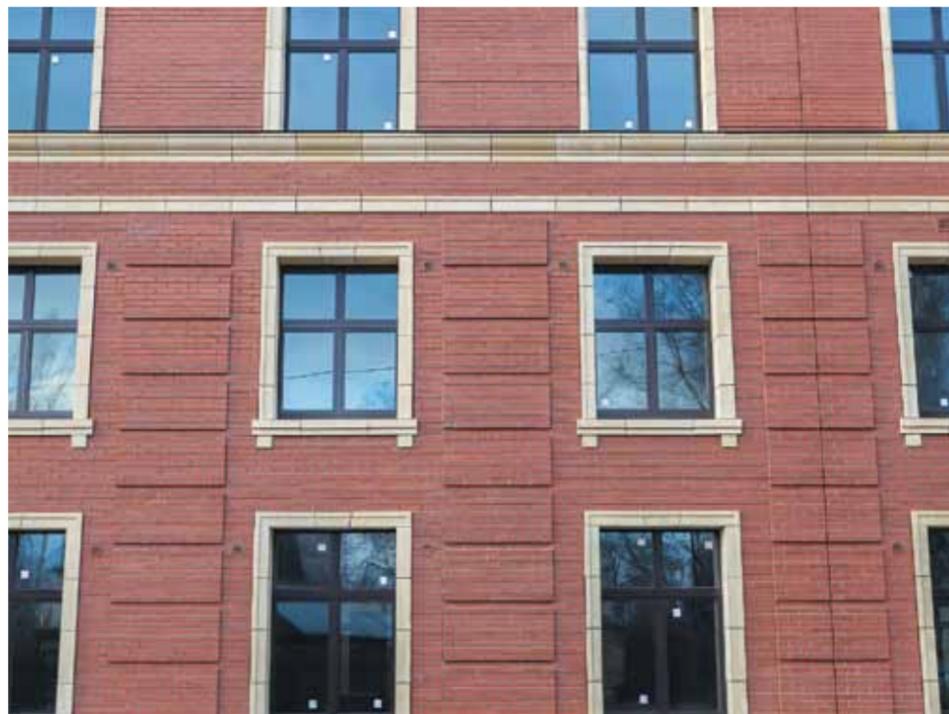
Сравнимых по цене аналогов клинкеру, с такими же эксплуатационными характеристиками, фактически не существует. Помимо этого, современный клинкер имеет богатую палитру цветов, текстур поверхности и дизайнерских решений лицевой стороны кирпича.

Современные технологии ангобирования и работы с цветом позволяют получать уникальные образцы, не имеющие аналогов. Ангобированный кирпич чаще всего используется для улучшения эксплуатационных свойств внутренней и внешней отделки, а также как элемент декора.

Нигде, кроме...

На рынке недвижимости Москвы, а в последнее время и Петербурга, отмечается тренд на облицовку объектов премиального сегмента клинкером. И чем выше класс объекта, тем более редкий и уникальный клинкер используется при его строительстве.

Яркий пример подобных объектов – флагманский проект бизнес-класса «Группы ЛСР» в Первопрестольной – жилой комплекс



«ЗИЛАРТ», неподалеку от Кремля. Для него специалисты компании «ЛСР. Стеновые» разработали специальную коллекцию клинкерного кирпича «Зиларт».

Примечательно, что серия получила высокие оценки европейских архитекторов, что отметила Кристина Никл-Веллер (Christine Nickl-Weller) из «Nickl & Partner Architekten AG» на мероприятии, посвященном архитектурным тенденциям России и Европы. Теперь коллекция «Зиларт» активно производится на заказ для различных клиентов.

«Производственная линия Никольского кирпичного завода, мощностью 25 млн штук условного кирпича, уникальна по своим характеристикам и ассортименту выпускаемой продукции. Высокая производительность линии позволяет выпускать весь спектр форм и типоразмеров клинкерных изделий. Для архитекторов мы организовываем регулярные экскурсии, где они не только могут познакомиться в разнообразием выпускаемой продукции, но и убедиться, что наше производство находится на одном уровне с европейским, а в некоторых аспектах даже превосходит его», – подчеркивает **генеральный директор компании «ЛСР. Стеновые» Сергей Маковеев.**

Столичные тенденции не могли остаться незамеченными и для региональных покупателей. В прошлом году компания «ЛСР. Стеновые» активно поставляла клинкер более чем в 50 регионов России – и число покупателей продолжает увеличиваться. Флагманским продуктом в регионах

КСТАТИ

Предприятия, входящие в состав «Группы ЛСР», выпускают не только клинкер, но и керамический кирпич, от лицевой продукции различных цветов до рядовой продукции различных типоразмеров, предназначенной для возведения несущих и ограждающих конструкций, высококачественный газобетон, товарный бетон, щебень и песок, цветные кладочные растворы, клей для газобетона и широкий выбор сопутствующей продукции.

является красный клинкер «Лондон». Его тротуарная версия обрела популярность благодаря своей исторической схожести с европейской мостовой и относительно невысокой стоимости. Фасадная версия пользуется не меньшим спросом за счет стильного вида, который приобретает облицованные ею здания. Также востребованы светлые тона клинкера, например, белый «Неаполь».

Набирают популярность и различные варианты клинкера, выпущенные по технологии «флэш»: при производстве варьируется температурный режим обжига, что придает уникальные оттенки и перепады тона продукции.

Ознакомиться с ассортиментом и приобрести продукцию «Группы ЛСР» можно онлайн на сайте и в фирменных магазинах в Санкт-Петербурге:
 пр. Кима, 19;
 ул. Репищева, 10;
 пр. Народного Ополчения, 10.
 +7 (812) 334 87 87
 Ежедневно 09:00–20:00.



Фото: Никита Крючков



Здание на Гороховой, 47, лит. В

Фото: Никита Крючков



Здание казарм 148-го пехотного Каспийского полка в Петергофе

Спрятан за «ПИКом»

Михаил Светлов / В Петербурге продан пакет недвижимости из городской казны. Самым дорогим лотом оказалось аварийное здание около ТРК «ПИК». Его приобрел частный инвестор за 138 млн рублей. А общий бюджет торгов превысил 200 млн рублей.

Фонд имущества Петербурга продал на днях целый пакет имущества из программы приватизации. Самым дорогим оказалось аварийное здание на Гороховой, 47, лит. В. Этот 4-этажный дом (3,2 тыс. кв. м, с участком земли площадью 0,15 га) по стартовой цене в 138 млн рублей приобрел бизнесмен Борис Головкин. Здание находится непосредственно за ТРК «ПИК», в 100 м от вестибюля станции метро «Сенная площадь», и в результате реконструкции может превратиться в бизнес-центр или гостиницу. Опрошенные «Строительным Еженедельником» экс-

перты говорят, что итоговая цена продажи соответствует локации. «В реконструкцию здания потребуется вложить еще минимум 200 млн рублей. Наиболее целесообразно экономически – делать гостиницу. Теоретически инвестор может ускорить окупаемость,

УК Maris в ассоциации с CBRE Алексей Фёдоров. «Объем инвестиций в реконструкцию объекта будет зависеть от его наполнения. Минимальная планка при реконструкции исторического здания в центре Петербурга составляет 80 тыс. рублей на 1 кв. м, верхняя – ограничена только воображением и возможностями инвестора», – говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Евгения Тучкова.

По ее словам, логичное и наиболее эффективное решение – создать синергию с исторически сложившимся вокруг торговым кластером. «Здесь будут востребованы и гостиница, и новые креативные пространства, которые могут увеличить существующие торговые потоки. А реконструкция здания в бизнес-центр потребует организации паркинга, без которого такое приспособление будет рискованным», – говорит Евгения Тучкова.

Следующие торги по приватизации состоятся в Фонде имущества 27 марта текущего года. На них, в частности, будут продавать историческое здание площадью 600 тыс. кв. м, с землей (0,1 га), во Фрунзенском районе, в 500 м от станции метро «Волковская».

если приспособит здание под апартаменты и продаст по отдельным юнитам. В этом сценарии он может удвоить свои инвестиции за два года», – говорит **руководитель отдела рынков капитала и инвестиций в недвижимость**

КСТАТИ

9,7 млн рублей – стоимость еще одного здания, проданного Фондом имущества на последних торгах. Это региональный памятник – малоэтажное здание казарм 148-го пехотного Каспийского полка в Петергофе, в переулке Суворовцев. Его продавали как набор из восьми квартир общей площадью 523,6 кв. м. Купил его бизнесмен Антон Родичев, который, по условиям конкурса, должен реконструировать здание в течение трех лет с сохранением жилой функции.



URBAN AWARDS 2019

11-Я ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЕПУТАЦИЯ ПРЕВЫШЕ ВСЕГО

Прием заявок до 14 апреля

Организатор: **URBANUS** | Независимый консультант: **РИС** | Наши партнеры: **ВТБ**, **GLORAX**, **GREEN ZOOM**, **ATLAS**, **ТОП ИДЕЯ**

www.urbanawards.ru

Михаил Медведев: «Рынок входит в режим профессионального тестирования»

Ольга Фельдман / Согласно данным статистики, в прошлом году Группа ЦДС заняла одно из первых мест по объему нового строительства в Петербурге, открыв продажи сразу в нескольких новых проектах. Перейти на рельсы проектного финансирования с большим багажом – риск или дальновидная стратегия? На вопросы «Строительного Еженедельника» ответил генеральный директор Группы ЦДС Михаил Медведев. ➔

– **Михаил Анатольевич, с какими показателями Группа ЦДС завершила 2018 год? Удовлетворены ли Вы результатом?**

Фото: Группа ЦДС

– Да. По выводу на рынок новых объектов запланированную инвестпрограмму мы реализовали полностью, запустив сразу три больших городских комплекса – ЦДС «Черная речка», ЦДС «Елизаровский» и ЦДС «Полюстрово». Все они – классический городской реновационный, трансформация промышленных территорий.

Надо отметить, что прошлый год был удачным для отрасли, многие застройщики нарастили объемы продаж. Этому способствовали и снижавшиеся ипотечные ставки, и атмосфера неопределенности, сложившаяся вокруг условий скорого внедрения проектного финансирования. По объемам продаж мы ставили перед собой достаточно смелые планы и успешно их выполнили, этот показатель увеличился в полтора раза по сравнению с прошлым годом.

– **Каковы планы по развитию областных проектов ЦДС?**

– Еще одна общая для всех тенденция – второй год рынок петербургских новостроек растет по всем ключевым параметрам, а Ленинградская область, наоборот, проседает. Мы видим это и по нашим проектам. Хотя большая часть из них находится в высокой стадии реализации. Проекты и в Кудрово, и в Янино уже практически полностью сложились. В Мурино идет строительство жилого комплекса ЦДС «Муринский посад», два корпуса которого также близки к завершению, а последующие очереди разбиты на небольшие лоты, что позволяет нам постепенно реализовывать проект, ориентируясь на темпы продаж. Год назад в Мурино мы вывели новый объект – ЦДС «Северный», работа по которому также будет идти по принципу поэтапного вывода новых лотов.

– **При каких условиях возможно возобновление интереса застройщиков к области?**

– Если мыслить глобально, то, безусловно, расширение границ Петербургской агломерации – единственный путь развития, когда будет полностью исчерпан весь земельный ресурс внутри КАД. Однако здесь неизбежно встанет сложный вопрос общих векторов развития города и области. От того, как он будет решаться, произойдет ли стыковка интересов, – зависит и перспективы девелоперских проектов.

– **В июле прошлого года стартовали продажи в жилом комплексе ЦДС «Черная Речка» – в одной из самых интересных, но и высококонкурентных локаций. Как планируете отстраиваться от других предложений?**

– Эта территория «вызревала» в плане реновационного достаточно давно, а в прошлом году результатом этой подготовительной работы стал практически одновременно вывод на рынок нескольких девелоперских проектов. Кстати, это большое преимущество для локаций, поскольку есть шанс, что она будет раз-



виваться равномерно, а кроме того, иметь некую «классовую» однородность – практически все заявленные проекты позиционированы как бизнес-класс.

Абсолютное преимущество ЦДС «Черная Речка» и отличие от реализуемых по соседству проектов в том, что мы преобразуем большую территорию – это целый квартал бизнес-класса. Объем продаваемой недвижимости – 250 тыс. кв. м, при том, что высота застройки не превысит 14 этажей. Мы пошли по пути формирования комфортной квартальной среды и сделали ставку на семейную аудиторию,



Это обоюдный выбор – и банк, и застройщик выбирают в первую очередь надежного партнера

снизив до минимума количество малогабаритных квартир и предложив широкую вариативность планировок. Неоспоримый плюс проекта – большой блок объектов соцкультбыта, включающий школу с бассейном и детский сад.

Спустя полгода после старта продаж мы уверены, что не ошиблись в нашей стратегии.

– **Еще один новый проект ЦДС, стартовавший в прошлом году, – жилой комплекс ЦДС «Елизаров-**

ский». Как планируете менять устоявшийся «маргинальный» имидж этого района?

– Многие районы Петербурга, считавшиеся депрессивными еще 7–10 назад, сегодня, в том числе благодаря и проектам реновационного, изменили свой облик в лучшую сторону. Я уверен, что тот же путь пройдет и территория у станции метро «Елизаровская». Наличие ветки метрополитена, среднеэтажный характер застройки, сложившаяся инфраструктура, обилие площадок для реновационного – все это явные предпосылки

к активному развитию этого района. В отличие, например, от Черной речки, где одновременно вышло несколько проектов, «Елизаровской» «бум вывода», конечно, не грозит. Но в перспективе 5–7-летнего цикла территория в значительной степени преобразится. В своей стратегии мы ориентируемся на аудиторию, которая уже живет в этом районе, но хотела бы улучшить свои жилищные условия. В приоритете опять же семейный формат – детские сады, закрытые дворы, паркинги, ограниченное количество квартир на этаже.

– **Аналитики говорят, что в этом году Петербург обогнал Москву по числу региональных сделок. Какую долю региональные сделки занимают в структуре продаж ЦДС?**

– Доля таких сделок доходит до 30%. Мы ведем активную работу с регионами, но не через собственные представительства, а посредством партнерских каналов. Традиционно активные регионы – близкий нам Северо-Запад и практически все российские города-миллионники, вплоть до Дальнего Востока.

– **Вопрос номер один на повестке дня всех застройщиков – переход на проектное финансирование. Готов ли ЦДС? Как отразится этот переход на раскладе сил на рынке новостроек в целом?**

– Мы активно взаимодействуем с нашими банками-партнерами. Отмечу, что это обоюдный выбор – и банк, и застройщик выбирают в первую очередь надежного партнера, со схожими представлениями о процессе строительства. К переходу на проектное финансирование мы подошли с нулевой долговой нагрузкой, портфелем качественных городских проектов, интересных для покупателя.

Что касается расстановки сил – однозначно могу сказать, что рынок входит в режим профессионального тестирования. Пройдут этот стресс-тест далеко не все. Растущая себестоимость строительства и кредитное обременение (при том, что покупательский спрос ограничен и маржа стремительно уменьшается) – все это делает слишком высокой ставку принимаемых решений. Нужно постоянно работать над себестоимостью и продуктом – это большой потенциал для работы профессионалов.

– **Минстрой предварительно анонсировал условия достройки проектов без эскроу-счетов: степень строительной готовности не менее 30% и количество заключенных ДДУ не менее 10% от общей площади. Насколько это соответствует ожиданиям застройщиков?**

– Ожидания у всех были разными, но, по сути, они являлись не более чем домыслами и версиями. Не было единого консолидированного мнения, основанного на предыдущем опыте, – просто потому, что подобной практики на рынке еще не было. Это скорее можно обозначить как «вилку» возможных вариантов, и цифры, озвученные Правительством, не потрясли воображение застройщиков, так как входили в допустимый предел.

– **Каковы планы по выводу новых проектов на этот год?**

– Мы уже анонсировали ЦДС «Волковский», продажи по которому откроем весной. Это проект бизнес-класса, небольшой по объему, состоит из двух четырехэтажных корпусов, всего 270 квартир. Исключительно для любителей уютного малоэтажного жилья, близко расположенного к центру города.

На Ярмарке недвижимости будут работать консультанты конкурса «Доверие потребителя»

Специально для партнеров и участников XII конкурса «Доверие потребителя» на Ярмарке недвижимости 29–31 марта в «Экспофоруме» будет работать консультационный центр.



У потенциальных участников – застройщиков, риэлторских агентств, ипотечных банков и управляющих жилых комплексов – будет прекрасная возможность из первых рук получить информацию об условиях участия в конкурсе и его этапах в 2019 году.

Цель конкурса – поддержать компании, пользующиеся наибольшим доверием потенциальных покупателей жилья и достигшие наилучших результатов в цивилизованном ведении бизнеса, выстраивании прозрачных и корректных взаимоотношений с потребителями.

У финалистов есть шанс получить оценку своей работы признанными экспертами – членами жюри конкурса. Как правило, в оценке финалистов участвуют около 30 экспертов и до 40 «тайных покупателей». Номинанты на победу оцениваются по множеству параметров, причем большинство из них выведены в числовые показатели, которые запрашиваются оргкомитетом при подготовке конкурсной документации. Результаты анализа типовых обезличенных договоров с покупателями квартир или потребителями услуг позволяют выявить «узкие» места не только в соблюдении профильного законодательства, но и в защите прав потребителей. Оценка сайтов дает возможность найти резервы в области информационной открытости. Проверка работы сотрудников отдела продаж «тайными покупате-

лями» помогает оценить реальную обстановку в отделе продаж и выявить недочеты в работе с клиентами. Обезыды жилых комплексов позволяют экспертам определить реальное положение дел с созданием комфортной среды для жителей.

Участники конкурса – риэлторские агентства, строительные компании, ипотечные банки и жилые комплексы.

Участие в конкурсе бесплатное.

Награда – диплом и право использовать запатентованный знак конкурса (оранжевого человечка) в рекламных целях.

Победители будут названы в начале декабря 2019 года на торжественной церемонии награждения, которая соберет представителей власти, общественных объединений и организаций, руководителей девелоперских компаний Петербурга и Ленинградской области, ипотечных банков, риэлторских агентств, средств массовой информации.

На Ярмарке недвижимости 29–31 марта в «Экспофоруме» на

дополнительная информация

+7 812 400-22-21
press@stroyproblem.net
Мария Сергеева

Официальный сайт
конкурса:
http://doveriekonkurs.ru

Бесплатный билет
на Ярмарку недвижимости
доступен по ссылке
https://www.y-expo.ru/ticket/

стенде Г45 «Защита прав покупателей и собственников жилья» специалисты Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти, организатора конкурса, ответят на все вопросы номинантов об условиях участия и его этапах, дадут практические советы по заполнению заявок и конкурсной документации, а также участию в экспертном и интернет-голосовании.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР

ASN INFO.RU
Агентство строительных новостей



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

13:00, зал № 1

Семинар «Усиление роли мультистинговой системы в условиях роста цен на рекламу» МЛС как инструмент ускорения продаж и увеличения числа сделок.
Спикер: Василий Николаевич Павлов, заместитель генерального директора по информационно-рекламным технологиям АН «Итака».

13:00, зал № 2 «Городская недвижимость»
Пресс-конференция «Недвижимость Санкт-Петербурга: цены, тренды и локация»

Грамотность покупателя: по каким критериям клиент выбирает жилье? На что, кроме цены, покупатель обращает внимание? Локации современной массовой застройки оптимальные для проживания.

Каким образом застройщик сейчас может улучшить проект без его удорожания? Насколько часто девелоперы прибегают к таким методам и будут ли делать это чаще под давлением покупателя? Основные тенденции и тренды рынка недвижимости Петербурга в 2019 году. Прогнозы аналитиков: насколько возрастет стоимость объектов после перехода на эскроу-счета?

29-31 марта в КВЦ «Экспофорум» пройдет большая петербургская Ярмарка недвижимости. Пятница на Ярмарке – традиционно День специалиста. Все мероприятия выставки в этот день адресованы профессионалам рынка.

Модератор: Виктория Мончинская, директор портала «Разумная недвижимость».

14:00, зал № 1
Авторский семинар-практикум «Как выстроить систему продаж коммерческой недвижимости в B2B»

Воронка продаж по работе с новыми клиентами. Воронка продаж по работе с текущими клиентами. Автоматизация клиентского отдела. CRM-система в B2B продажах. Регламенты и стандарты по коммуникации с клиентами. Мотивация и KPI. Контроль и отчетность для отдела продаж. Листы ротации.
Спикер: Алексей Рязанцев, бизнес-тренер.

15:00, зал № 2, «Городская недвижимость»
Круглый стол «Маркетинг в недвижимости: разбор полетов»

Контент-стратегия 2019: котики наносят ответный удар. Основные тенденции в маркетинговых стратегиях застройщиков: что изменилось и в какую сторону? Изменения в поведении заказчиков.

Что нужно поисковым системам от сайта по продаже недвижимости.

Модератор: Екатерина Емельянова, генеральный директор РА «Медиатор».

12:00, зал № 3
Авторский семинар «Новости законодательства в отношении строительства объектов загородной недвижимости»

Спикер: Стуканцев Александр Сергеевич, практикующий юрист, кадастровый инженер.

14:00, зал № 3
Семинар «Новое в законодательстве о налогообложении на рынке загородной недвижимости»

Заместитель генерального директора ГК «Авентин» Виктор Георгиевич Басов, председатель Комитета по загородной недвижимости Ассоциации риэлторов Владимир Константинович Маляревский и их коллеги расскажут обо всех юридических нюансах, которые необходимо знать о загородной недвижимости: о новых изменениях в законодательстве касательно собственников земли, садоводств и дачных участков, о правовых рисках при сделках и прочих «подводных камнях».

Полная программа и билет на Ярмарку недвижимости – на сайте Y-EXPO.RU

СПОНСОР ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ

**Петербургская
Недвижимость**

**ПРОФЕССИОНАЛАМ:
НОВЫЕ ЦИФРОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ
АНАЛИЗА РЫНКА НОВОСТРОЕК**

IT-платформа bnMAP.pro приглашает девелоперов, представителей банков, инвестиционных компаний и СМИ принять участие в работе круглого стола 29 марта в 14:00.

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ ДИСКУССИИ:

особенности рынка первичной недвижимости Петербурга и Ленобласти;
создание девелоперских продуктов в новых экономических условиях;
реальные примеры того, как ЖК готовятся к выводу на рынок, как формируются цены; что важно для эффективного управления продажами квартир и «апартаментов» после старта продаж.

Вы СМОЖЕТЕ в реальном времени увидеть, как за 1 минуту готовится подробный аналитический отчет по 100+ параметрам.

УВИДИТЕ, как аналитики рынка при помощи новой IT-платформы bnMAP.pro экономят до 40 часов рабочего времени.

Требуется предварительная регистрация.

Ни в чем кроме, как в газобетоне

Лев Касов / По оценке аналитиков компании Н+Н («Эйч плюс Эйч»), за прошлый год на рынке Петербургской агломерации число проектов с применением газобетона увеличилось примерно на 8%. Порядка половины объектов загородного домостроения возводится именно из этого материала. ➔

Секрет популярности газобетона несложен. «Из какого материала должны быть возведены стены, чтобы дом получился прочным, теплым и красивым? Определенно, из каменных стеновых материалов. Особо широкое распространение на рынке получил именно газобетон. Его используют для строительства наружных стен, так как он обладает высокими теплозащитными свойствами», — отмечает **коммерческий директор компании «ЛСР. Стеновые» Алексей Онищенко**.

Автоклавный газобетон одновременно является и несущим, и теплоизолирующим материалом. «Этот искусственный минерал ценят за совокупность высоких потребительских качеств: прочность, огнестойкость, экологичность, паропроницаемость, долговечность, морозостойкость, легкость в работе, низкую теплопроводность. За счет ячеистой структуры газобетон имеет лучший индекс звукоизоляции по сравнению с деревом, бетоном, кирпичом и другими конструктивными решениями аналогичной поверхностной плотности, что важно в случае частного строительства: нередко в одном загородном доме проживают сразу несколько поколений семьи, включая детей, так что значение звукоизоляции возрастает», — подчеркивает

генеральный директор компании Н+Н Нина Авдюшина.

По ее словам, в пользу газобетона говорит и высокая скорость строительных работ: «Большие габаритные размеры газобетонных блоков удобны для кладки. Один блок толщиной 375 мм заменяет 30 стандартных кирпичей, что значительно ускоряет процесс возведения стен. Таким образом, грамотное применение газобетона в проекте дома позволяет сделать строительный процесс экономичным и выгодным».

Газобетонные блоки имеют почти идеальную геометрическую форму, поэтому швы кладки получаются очень тонкими — это позволяет экономить клей для газобетона, а также улучшает теплоизоляцию и делает стены дома прочнее. «Газобетон можно обрабатывать обычным ручным инструментом. Из него вырезают нестандартные элементы всевозможных размеров. Работать с газобетоном настолько просто, что с этим справится любой частный строитель, не говоря уже об опытных», — рассказывает Алексей Онищенко.

Он добавляет также, что материал очень экологичен, без содержания «химии»: «Для производства газобетона на нашем заводе используется только безопасное сырье: цемент, известь, песок, алюминиевая паста и вода».

По словам эксперта, газобетон имеет широкий спектр применения: «Застройщики все чаще используют его для возведения жилых зданий, гаражных помещений и объектов промышленного назначения. Особенно часто газобетон применяется для строительства частных домов, а также его используют для возведения наружных стен и внутренних перегородок в зданиях высотой более 3 этажей с жестким монолитным каркасом. Важным преимуществом газобетона является его небольшой вес, обработка материала не требует специальных станков и приспособлений, что позволяет возводить дома самостоятельно», — говорит Алексей Онищенко.

Не удивительно поэтому, что газобетон, по оценке аналитиков компании Н+Н, является наиболее востребованным на рынке частного домостроения: из этого материала строят загородные дома и коттеджи в более чем 50% случаев.

«В конце прошлого года Н+Н провела исследование целевой аудитории, планирующей строительство загородной недвижимости: почему они выбирают газобетон? По отзывам потребителей, их привлекают быстрота строительства, ценовая доступность, высокое качество и надежность этого материала», — резюмирует Нина Авдюшина.

ГАЗОБЕТОН НА РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ В 2018 ГОДУ:

42–44% -

доля применения газобетона при выполнении ограждающих конструкций

8% -

рост числа проектов с применением газобетона

7% -

снижение общей емкости рынка

Источник: Н+Н

Самый теплый газобетон: блок Н+Н SEVERIN D300

Как построить самый теплый дом, которому не страшны северные холода, да еще и значительно сэкономить на его отоплении в процессе эксплуатации? Модное понятие «энергоэффективность» станет реальностью, если использовать автоклавный газобетон плотностью D300. О преимуществах газобетонного блока этой марки, который в ассортименте Н+Н Россия («Эйч плюс Эйч») называется Н+Н SEVERIN D300, рассказывает руководитель проектно-технического направления Аркадий Глумов.

Газобетон ценят за совокупность его высоких потребительских качеств: прочность, огнестойкость, экологичность, паропроницаемость, долговечность, морозостойкость, легкость в работе и, конечно же, за низкую теплопроводность — способность сохранять дорогостоящее тепло в отопительный период и защищать дом от перегрева летом. Известный факт: воздух — это лучший теплоизолятор. Чем крупнее поры, тем больше воздуха внутри материала и тем лучше газобетон сохраняет тепло. Так вот, внутри газобетонного блока Н+Н SEVERIN D300 — миллионы пор с воздухом, обеспечивающих материалу превосходные теплоизолирующие свойства. Соответственно, чем дольше держится тепло в доме, тем меньше и расходы на отопление. На сегодняшний день блок Н+Н SEVERIN D300 является самым энергоэффективным из существующих видов газобетона. Н+Н SEVERIN D300 отлично подходит для строительства дома в один или два этажа



любой площади и любой планировки, с железобетонными перекрытиями и кровлей любого типа (плоской, наклонной). Материал востребован в малоэтажном строительстве: он оптимален для строительства жилых домов с несущими стенами из газобетона и для утепления любых наружных и внутренних стен. Сравним эффективность применения газобетонных блоков плотностью D400 и D300. Итак, поскольку коэффициент теплопроводности блока

D300 ниже, чем у блока плотностью D400, то при одинаковой толщине стены Н+Н SEVERIN D300 оказывается на 33% теплее, что поможет существенно сэкономить на расходах в отопительный период. Развитая система заполненных воздухом пор делает этот материал легким, поэтому блоки Н+Н SEVERIN D300 можно разгружать, переносить, укладывать без использования специальных подъемных механизмов, что является еще



одной возможностью снизить бюджет строительства. Блок D300 на 33% легче газобетона марки D400. Минимальная толщина наружных стен для соответствия нормам при блоке D400 составляет 375 мм, в случае D300 — 300 мм. Т. е. при использовании Н+Н SEVERIN D300 стена выходит на 25% тоньше. Значит, мы получаем больше полезного пространства в помещениях, а также экономим на закупке газобетонных блоков. К тому же меньшая

толщина блоков снижает стоимость доставки газобетона примерно на 20%: при загрузке шаланды в 20 т на ней размещается 25 паллет с блоками D400 и 30 паллет с блоками Н+Н SEVERIN D300. Наконец, приведем конкретные цифры и по экономии на отоплении. Возьмем за основу дом площадью 198 кв. м. Если он построен из блоков D300, то по сравнению с газобетоном D400 мы сэкономим 26%, а по сравнению с маркой D500 еще больше — до 40% энергоресурсов.

Блоки Н+Н SEVERIN D300 обеспечивают достаточно надежное крепление любых анкеров, ведь прочность анкера напрямую зависит от прочности самого газобетона, а не от его плотности! Для примера: класс по прочности на сжатие Н+Н SEVERIN D300 блоков составляет В2.0. Подобная прочность у некоторых производителей газобетона достигается лишь на плотностях D400 и даже D500. Блоки Н+Н SEVERIN D300 гарантируют разнообразие возможных фасадных решений для стен: это могут быть штукатурка, кирпичная облицовка или вентилируемый фасад. Более подробную информацию о блоках Н+Н SEVERIN D300 можно найти на сайте производителя (<http://www.hplush.ru/>) — в частности, в Альбоме технических решений Н+Н.

Н+Н

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



www.cosmoservice.spb.ru
cosmo@cosmoservice.spb.ru
(812) 332-05-05

194044, г. Санкт-Петербург,
Б. Сампсониевский пр., 4-6, лит. А



С Заботой о Добрых людях



МОДУЛЬНЫЕ НАСОСНЫЕ УСТАНОВКИ ГидроСи®

Как в старом жилом фонде, так и в новых многоквартирных домах жильцы нередко имеют дело со всевозможными проблемами водоснабжения.

Слабый напор воды, особенно на верхних этажах, приводит к тому, что вода еле-еле течет, а в периоды пикового потребления она и вовсе может пропасть. Нередки случаи, когда жильцам в буквальном смысле слова приходится таскать воду в квартиру, причем не только для питья, умывания, мойки и полива цветов, но и для смыва унитаза...

Скачки давления. От них жильцы не только испытывают дискомфорт, но могут получить и опасные ожоги при резком падении напора холодной воды.

Шумы и вибрации, исходящие от инженерного оборудования, больше всего мучают жильцов соседних к этому оборудованию квартир, но дискомфорт может ощущаться и во всем доме, т.к. шумы и гидроудары хорошо распространяются по трубам и воде, по стенам и перекрытиям здания.

Частые аварии и протечки, преждевременный износ труб, арматуры и бытовой техники, подключенных к системе водоснабжения, не только являются причиной дискомфорта жильцов и головной боли эксплуатирующей организации и правления дома, но могут приводить и к большим материальным затратам и потерям.

Причины перечисленных проблем могут быть самыми разными, вот только некоторые из них:

- ошибки на стадии проектирования;
- внесение изменений в проект на стадии комплектации и монтажа, замена подрядчиком запроектированного оборудования на более дешевое, но менее надежное, потребляющее больше энергии и производящее больше шума;
- плохая пусконаладка общедомового оборудования и отсутствие балансировки внутренних систем;
- проблемы с напором воды на входе в дом от водоканала;
- несанкционированные переделки в системе самими жильцами;
- непрофессиональная эксплуатация системы, отсутствие профилактических и сервисных мероприятий.

Применение автоматизированных насосных установок ГидроСи® в виде модулей заводской готовности - идеальное решение для надежного и комфортного обеспечения водой.

Полностью автоматизированные насосные станции повышения давления ГидроСи обеспечивают необходимой по величине и стабильной в любое время суток напор воды на всех этажах здания. Обеспечиваются максимальный комфорт для жильцов, минимальные затраты не только на электричество и воду, но и на содержание системы водоснабжения.

При проектировании и производстве насосных установок ГидроСи использован как многолетний опыт строительства и эксплуатации насосных станций собственного производства ЗАО «СИНТО», так и опыт мирового лидера в сфере насосного оборудования - компании «Grundfos». В базовой комплектации ГидроСи использовано самое передовое, надежное и энергоэффективное оборудование: в частности, насосы «Grundfos», автоматика, датчики и преобразователи частоты «Danfoss».

Насосные установки ГидроСи предоставляют преимущества не только пользователям.

Широкий типоразряд стандартных модулей удобен и прост для подбора проектировщиками конкретной установки. А если возникают какие-то особые требования или пожелания по исполнению, материалам или оборудованию, то компания «СИНТО» оперативно предложит индивидуальный проект.

Монтажникам очень просто монтировать насосную станцию, т.к. она полностью готова к подключению. Насосы, обвязка и щит управления смонтированы на единой раме и испытаны в заводских условиях. Остается только подсоединить соответствующие трубы и подключить электричество. Пусконаладка ГидроСи не вызывает проблем, но по желанию заказчика может быть осуществлена и сервисным отделом «СИНТО».

Эксплуатирующая организация, обслуживающая установку, тратит минимум времени и средств на обслуживание, т.к. имеет дело с надежным заводским изделием, сопровождаемым комплексной гарантией, полной документацией как на элементы, так и на всю установку.

Кроме хозяйственно-питьевого назначения имеются и другие варианты исполнения ГидроСи: для горячей воды, для пожаротушения, для тепло- и холодоснабжения, а также для подачи технологических сред.

Компания «СИНТО» производит также модульные тепловые пункты СиТерМ, комплексные канализационные насосные станции СиТэК, щиты управления и диспетчеризации широкого назначения.



Санкт-Петербург, (812) 327-25-04
Петрозаводск, (8142) 566-266
Москва (499) 681-18-67

www.cinto.ru

