



### События

Генеральный директор Hansa Group Олег Барков продал 3 га земли в Бургах французской сети Decathlon под строительство гипермаркета спортивных товаров.

## Decathlon расширяет сеть в Бургах, стр. 5



### Арбитраж

Паркинг на Петроградской набережной, 30, принадлежащий «Сигма-Моторс», дилеру Volkswagen, может быть снесен. Здание возведено без разрешения.

## Паркинг не вписался в границы, стр. 7



Финансы и страхование, стр. 9-11 • Новости регионов, стр. 14



## ПМЭФ-2015 сократил инвестиции

На минувшей неделе завершился Петербургский международный экономический форум, в рамках которого город подписал полтора десятка соглашений и привлек более 38 млрд рублей инвестиций. В 2014 году объем привлеченных инвестиций был в разы больше и составил более 150 млрд рублей. (Подробнее на стр. 2) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92, 325-58-04

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

www.szmetal.ru

**5 ЛЕТ ОСНОВАНИЯ СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

(812) 606-61-65  
www.sodstr.ru

**3Д-МЕТАЛЛ**

Производим, продаем:  
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм  
Гибочные изделия из арматуры

3D Metall

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
5-й Верхний пер., д. 16,  
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

**СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА**  
НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН

до **-25%\***

**ХВАТИТ ЖДАТЬ, ПОРА БРАТЬ!**

Жилой район на севере Санкт-Петербурга. Шесть очередей введены в эксплуатацию.

Застройщик ООО «Главстрой-СПб». Проектная декларация на сайте [www.sevdol.ru](http://www.sevdol.ru).  
\*Скидка действительна до 19.06.2015. Скидка указана при одновременной оплате в колл. 5, 6, 7, 8 ЖК по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, проспект Энгельса, участок 20 (северо-западнее пересечения с 4-м Верхним переулком (20-1)). Количество квартир ограничено.

**ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ**



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

**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:** Валерий Николаевич Грибанов

e-mail: gribanov@asninfo.ru

**Заместитель главного редактора:** Лидия Горбуркова

e-mail: red@asninfo.ru

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая

e-mail: zareckaya@asninfo.ru

**Над номером работают:**

Алесь Грив, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Немировский, Лидия Горбуркова, Максим Еланский

**Директор по PR:** Татьяна Поганова

e-mail: pr@asninfo.ru

**Технический отдел:** Дмитрий Неклюдов

e-mail: admin@asninfo.ru

**Отдел рекламы:**

Серафима Редуго (директор по рекламе), Валентина Бортикова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Мария Савельева, Артем Сироткин  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@asninfo.ru



**Отдел подписки:**

Елена Холачева (руководитель), Екатерина Червокова  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: podpiska@asninfo.ru

**Подписный индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.**

Подписный индекс в СЗФО - 83723.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и государственях, в районных администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**

Елена Саркисян, Роман Арихлов

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 «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», 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 (специвыпуски - по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 85

Подписано в печать по графику 19.06.2015 в 17.00

Подписано в печать фактически 19.06.2015 в 17.00



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



**ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



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



**СРЕДО**  
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 и 2013 гг.)



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



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещающее строительство в строительстве (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

# ПМЭФ-2015 как повторение пройденного

**Михаил Немировский /** На минувшей неделе завершился Петербургский международный экономический форум, в рамках которого город подписал полтора десятка соглашений и привлек более 38 млрд рублей инвестиций.

ПМЭФ-2014 поставил для города достаточно высокую инвестиционную планку, с итоговыми цифрами прошлого года форума отныне будут сравниваться все последующие результаты петербургской площадки. В 2014 году объем привлеченных инвестиций составил более 150 млрд рублей, в этом году все было гораздо скромнее. В преддверии форума губернатор Георгий Полтавченко анонсировал, что город подпишет 15 соглашений на более чем 38 млрд рублей. Однако большая часть соглашений является рамочными, соглашениями о намерениях или закреплением уже достигнутых с инвесторами договоренностей.

## В 2014 году объем привлеченных инвестиций составил более 150 млрд рублей, в этом году все было гораздо скромнее

Самое дорогое соглашение, подписанное Смольным, – проект строительства Федерального испытательного центра электротехнического оборудования, который планируют создать ОАО «Россети» и фонд «Сколково» в промзоне «Белоостров» при поддержке ВЭБа. Проект предполагает строительство 25 лабораторий и 9 испытательных комплексов. Объем инвестиций в проект составит порядка 10,5 млрд рублей. Аналогичное соглашение стороны уже подписывали на форуме в прошлом году, однако тогда речь шла о площадке в Пушкине.

Еще одним проектом, перекочевавшим с прошлого года форума, стало строительство пешеходного моста в створе Яхтен-

ной ул. к новому стадиону на Крестовском острове. В прошлом году в Ленэкспо загадочно говорили о готовности строить переправу «компанией из Монако», которая чудесным образом уже к июлю трансформировалась в британскую Spicer Orpenheim Limited. Таким образом, после года работы над проектом с компанией было заключено официальное соглашение с объемом инвестиций в 1,8 млрд рублей. Также Георгий Полтавченко подписал заключенные с ООО «Тойота мотор Мануфакчуринг Россия» о расширении завода в Шушарах. Заявленный объем инвестиций – 5,7 млрд рублей. В результате производство должно вырасти в два раза – с 50 до 100 тыс.

автомобилей в год. Градоначальник пообещал оказывать содействие компании в решении производственных вопросов. Череду «бывалых» проектов продолжило строительство центра ядерной медицины МИБС им. С.М. Березина с объемом инвестиций около 7,5 млрд рублей. Напомним, меморандум о строительстве онкоцентра еще в 2011 году на ПМЭФ подписывала экс-губернатор Валентина Матвиенко. А совсем недавно проект получил статус стратегического на Совете по инвестициям, а также пробивку Глухарской ул. «в подарок».

Впрочем, было на ПМЭФ-2015 подписано и несколько новых проектов. В частности, Смольный подписал соглашение

с компанией «Т2 Мобайл» (Теле2), которая пообещала инвестировать в развитие телекоммуникационной инфраструктуры Санкт-Петербурга около 9 млрд рублей. Из них почти 2 млрд – уже в этом году. Кроме того, господин Полтавченко и генеральный директор ОАО «Ленфильм» Эдуард Пичугин поставили подписи под соглашением о создании киногородка стоимостью 4 млрд рублей. По словам господина Пичугина, производственная часть, включающая съемочные павильоны, костюмерные, гримерные, улицы для натуральных съемок, а также административно-деловая часть займут 10 га, концепцию кинопарка город должен утвердить на следующем Совете по инвестициям. Ленфильм надеется на помощь города в подборе подходящего земельного участка и рассчитывает, в частности, на освобождающиеся площади «Адмиралтейских верфей». Впрочем, от участка с видом на воду киностудии придется отказаться – как заявил журналистам на ПМЭФ глава ОСК Алексей Рахманов, из исторического центра верфи никуда не передует.

Остальные соглашения города (по большей части с другими субъектами РФ или пограничными странами) носили сугубо рамочный характер.

**цифра**

**38 млрд рублей**

инвестиций привлек Петербург в рамках ПМЭФ-2015

**вопрос номера**

**На прошлой неделе состоялся Петербургский международный экономический форум. В очередной раз на площадке для делового общения собрались первые лица и бизнесмены России, а также высокопоставленные чиновники и представители крупных компаний зарубежных стран. А чего еще, на ваш взгляд, не хватает форуму?**

**Максим Мейксин, председатель Комитета по промышленной политике и инновациям:**  
– В этом году такая насыщенная программа и в два раза больше серьезных участников. Погоды только хорошей не хватает, а все остальное, по-моему, удалось.

**Николай Цуканов, губернатор Калининградской области:**  
– Мне сложно сказать, чего не хватает. Я каждый год приезжаю сюда с конкретными планами, и я все поставленные перед собой задачи решил. С членами правительства Российской Федерации я все вопросы обсудил; с компанией-инвестором, например «Дженерал Электрик»,

встретились и договорились о взаимовыгодном сотрудничестве; с петербургской строительной компанией, которая планирует зайти к нам в регион, тоже обсудили. Мне кажется, что в этом году количество участников больше, чем в прошлом году.

**Елена Иванкина, директор Института отраслевого менеджмента РАНХиГС при Президенте РФ:**  
– Я считаю, что форуму в этом году всего хватает – мероприятие просто блестящее. По крайней мере если судить по выступлениям первых российских лиц. То, что говорил президент РФ на встрече с инвесторами, абсолютно правильно. Меня его слова очень порадовали.

**Валерий Виноградов, президент Российской гильдии риэлторов:**  
– У Петербургского форума основная миссия на протяжении всех лет его существования остается одна и та же, но ежегодно меняется формат в зависимости от политической и экономической

ситуации в мире: из года в год при неизменном представительстве со стороны России меняются коллеги и партнеры.

**Александр Вахмистров, первый заместитель генерального директора Группы ЛСР:**  
– Немного разочаровал круглый стол по земле, на нем было, на мой взгляд, недостаточно много застройщиков, девелоперов. Но, с другой стороны, может быть, это и хорошо – значит, видимо, в этой сфере все не так плохо, раз она мало кого интересует.

**Максим Соколов, министр транспорта РФ:**  
– Мне кажется, всего хватает. Как всегда, все прошло с присущей Петербургу динамичностью, уровнем спикеров был высокий. Ну разве что погода подкачала.

**Андрей Широков, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищно-коммунального хозяйства:**  
– Я три года на ПМЭФ не был. В этот раз приехал – все то же самое. Но отмечу, что эта площад-

ка всегда показывает, на каком уровне открытости ведется разговор. И на ПМЭФ становится очевидно, совпадает ли понимание бизнес-сообщества текущей ситуации с той информацией, которая открыто доносится с трибуны, или нет. Это самое интересное. В этом плане ПМЭФ как лакмусовая бумажка. На этом форуме представители правительства РФ прямо говорили, что выборы президента России нужно провести на год раньше. Это значит, что все очень плохо.

**Захар Смушкин, председатель совета директоров группы «Илим» и «СТАР Девелопмент»:**  
– Я считаю, что надо поровнее ко всему относиться, не ожидать волшебства. Есть тренд, он понятен, есть политическая, есть экономическая ситуация. Все обозначено: где мы находимся, чего хотим, чего ожидаем. И понятно, что какой-то период времени мы в этой ситуации будем находиться, значит, надо это принимать во внимание и строить соответствующим образом свою стратегию развития.

# Обманчивая устойчивость

**Лидия Горбукова** / По данным Минстроя РФ, падение строительной отрасли остановилось, так как меры господдержки позволили простимулировать спрос на жилье. Но эксперты говорят, что рынку далеко до стабильности, и по-прежнему существуют административные барьеры и отсутствие четких правил игры. ➔

Российский рынок недвижимости после резкого падения в начале 2015 года начинает восстанавливаться, сообщил на панельной дискуссии «Недвижимость регионов России: от проектирования до инвестирования», состоявшейся в рамках ПМЭФ-2015, Андрей Чибис, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ.

«В начале 2015 года мы были вынуждены принимать набор административных решений, чтобы поддержать строительную отрасль. Одно из них – квотирование ипотеки. Механизм заработал, и готовность банков сегодня выдавать ипотечные кредиты в 20 раз больше, чем была. Кроме этого, объем строительных работ в настоящее время вырос на 30% по сравнению с I кварталом 2014 года, что также говорит о положительном тренде в отрасли», – прокомментировал Андрей Чибис.

По его словам, Минстрой РФ внимательно наблюдает за ситуацией и по возможности принимает дополнительные меры по стимулированию спроса, в том числе через государственные программы. Например, сейчас реализуется масштабная программа расселения аварийного жилищного фонда. И в 2014 году в рамках госзаказа для этой цели было введено 3 млн кв. м. В новые квартиры переехали более 190 тыс. человек. В 2015 году в рамках этой программы из бюджета РФ в регионы поступит более 80 млрд рублей, добавил Андрей Чибис.

Он также отметил, что для того чтобы дать финансовый инструмент для реализации программы «Жилье для российской семьи», принято решение путем объединения АИЖК и Фонда РЖС создать единый институт жилищной сферы. Новая организация поможет еще эффективнее строить инфраструктуру и реализовывать большие девелоперские проекты.

Однако не все участники дискуссии разделяли положительный настрой Андрея Чибиса. Елена Иванкина, директор Института отраслевого менеджмента РАНХиГС при Президенте РФ, считает, что огромные проблемы на рынке недвижимости во многом были вызваны приватизацией. «В итоге приватизации 86% домовладений оказалось на частных землях. Собственники не умеют договариваться. Мы получили страшную систему управления, которая норовит «отмыть» деньги, а не использовать их во благо владельцев жилья», – отметила Елена Иванкина. По ее словам, субсидирование процентной став-



Андрей Чибис делает ставки на реализацию жилищных госпрограмм

ки, помощь конкретному заемщику начались, но пока этого недостаточно. «Я абсолютно не в восторге и от слияния Фонда РЖС и АИЖК. Мы плодим дополнительную структуру, которая будет наживаться на стране, а не способствовать развитию рынка», – возмущается Елена Иванкина.

Андрей Широков, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, отметил, что сегодня от исполнительной власти строительный рынок ждет упрощения согласований в строительстве. По его мнению, также бизнес-сообщество ждет изменения тренда в строительстве. «Сегодня все строительство направлено на приобретение. Есть и другие схемы. Например, мы должны развивать арендное жилье – коммерче-

ского и социального найма», – подчеркнул Андрей Широков.

Станислав Киселев, генеральный директор ГК «КОРТРОС», считает, что важно, чтобы государство поддерживало эффективные компании на строительном рынке, находило точки роста и стимулировало их, а не занималось из года в год поддержкой «по накатанной».

Со своей стороны, Александр Хрусталеv, председатель совета директоров «НДВ Групп», отметил, что создание одного окна для девелоперов так и осталось нереализованным. «Полоса препятствий как была, так и осталась. Еще один препон – у нас постоянно меняются правила. В итоге девелоперская компания вообще не имеет возможности строить какие-либо долгосрочные планы», – заключил он.

## МНЕНИЕ



**Иван Грачев, депутат ГД РФ:**

➔ – Есть законы, которых не хватает строительному рынку. Для создания доступного жилья нужны нормы, направленные на развитие доступной ипотеки, социального найма и т. д. Но в то же время есть лишние законы. Например, введение налога на недвижимость для России в принципе несвоевременно, мы не готовы к нему. На мой взгляд, сообщество этот закон должно торпедировать.

## АСИИНФО НОВОСТИ

➔ **Председателем Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом с 15 июня 2015 года назначен Эдуард Салтыков.** Губернатор Александр Дрозденко подписал соответствующее распоряжение. «Курсы работы Леноблкомимущества определен, он существует – есть стратегические задачи, есть среднесрочные. Конечно, все они будут выполняться. Сейчас знакомлюсь с коллективом, вникаю в ту работу, которая ведется, она для меня понятна и не нова. Если говорить о перспективной работе – это, конечно, оптимизация процесса работы комитета, необходимо сделать ее еще более эффективной в рамках возложенных на комитет полномочий и задач», – прокомментировал назначение председатель Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом Эдуард Салтыков. Он родился в 1969 году в Псковской области, окончил Санкт-Петербургский юридический институт Генеральной прокуратуры РФ по специальности «юриспруденция», кандидат юридических наук. С 2003 по 2015 год работал заместителем и первым заместителем главы администрации Кингисеппского района.

➔ **Концерн НСС ввел в эксплуатацию первую очередь ЖК Gröna Lund.** Жилой комплекс строится в 7 км от Санкт-Петербурга, во Всеволожском районе Ленобласти. Очередь состоит из двух шестизэтажных домов на 95 квартир. Передача ключей дольщикам стартовала 15 июня. Напомним, ЖК Gröna Lund строится на площади около 20 га. В соответствии с проектом к концу 2021 года НСС возведет 37 шестизэтажных домов общей жилой площадью более 95 тыс. кв. м (1521 квартира).

➔ **Правительство Петербурга и Spicer Oppenheim Limited на ПМЭФ-2015 подписали соглашение** о намерениях при реализации инвестиционного проекта по строительству пешеходного моста к чемпионату мира по футболу FIFA 2018 года. «Мост чемпионов» будет строиться через северный рукав Невы в створе Яхтенной ул. Английская компания-девелопер Spicer Oppenheim Limited намерена оказать содействие в реализации проекта и обеспечить его финансирование. На постройку моста ориентировочно потребуется 1,8 млрд рублей, уточняют в Смольном. Длина моста с учетом подходов составит около 1 км.

**TRANSTREST аренда спецтехники**

- Экскаваторы-погрузчики
- Экскаваторы гусеничные и колёсные
- Автокраны и автовышки
- Самосвалы
- Бульдозеры
- Дорожная техника

Тел.: 8 (812) 986-67-78, 986-68-44  
E-mail: transtrest@mail.ru

**ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГРУППА КОМПАНИЙ **ЦДС**

+7 (921) 946-10-47      razvitie@cds.spb.ru

## НОВОСТИ

«Главстрой СПб»  
нужно время

Нина Кутюва / Компания «Главстрой СПб» рассчитывает на несколько лет продлить срок реализации проектов «Северная долина» и «Юнтолово», который истекает в 2017 году.

«Главстрой СПб» не успеет завершить до 2017 года два масштабных проекта комплексного развития в Петербурге: «Северная долина» и «Юнтолово». Девелопер обратился в Комитет имущественных отношений Петербурга (КИО) с просьбой продлить сроки их реализации до 2020-го и 2025 года соответственно. Параллельно «Главстрой СПб» подал два иска к КИО в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти, где требует внести изменения в договоры аренды участков.

«Существующее законодательство не предусматривает исчерпывающих оснований продления договоров аренды земли при реализации проектов комплексного освоения территорий. Более того, среди госорганов и юристов нет единой позиции по данному вопросу. А нам нужна определенность. Мы надеемся, что суд даст нам толкование закона и при необходимости воспользуется в нем пробелами», – сообщили в пресс-службе «Главстроя СПб».

В КИО отметили, что продлить сроки инвестиционных договоров, в том числе по комплексному освоению территорий, можно лишь на основании постановлений правительства Петербурга. Решение суда может стать основанием для появления такого постановления.

Проекты «Северная долина» и «Юнтолово» – одни из самых крупных проектов комплексного освоения территорий, которые реализуются в Петербурге. Участки под них «Главстрой СПб» приобрел на торгах Фонда имущества Петербурга в 2007 году. В «Юнтолово» на участке 437 га появится 2,2 млн кв. м жилья, а «Северная долина» предполагает строительство 2,7 млн кв. м на участке 270 га.

Договоры девелопера по аренде этой земли у города истекают в 2017 году. Но до финиша проектам пока далеко. «В «Северной долине» введены в эксплуатацию шесть очередей общей площадью почти 1,2 млн кв. м. А к 2017 году будут достроены еще три очереди общей площадью 610 тыс. кв. м. А в «Юнтолово» сдано 119 тыс. кв. м, а к 2017 году планируется закончить вторую очередь площадью 100 тыс. кв. м», – сообщили в пресс-службе «Главстроя СПб». Таким образом, к 2017 году, когда у девелопера закончится договор с городом, проект «Северная долина» будет реализован лишь на 67% от плана, а «Юнтолово» – на 9%. Причины задержки проектов разные. Еще в 2012 году руководство «Главстроя СПб» сетовало, что город не выполнил план по строительству коллектора в «Юнтолово». Смольный даже под предлогом сбоя в графике реализации проекта пытался расторгнуть с девелопером контракт через суд. Но безуспешно. Сейчас коллектор построен. Что касается «Северной долины», то сложности этого проекта, судя по всему, возникли из-за присутствия на территории третьих лиц, которые отказываются покидать насиженное место.

# Коммунальные перестановки

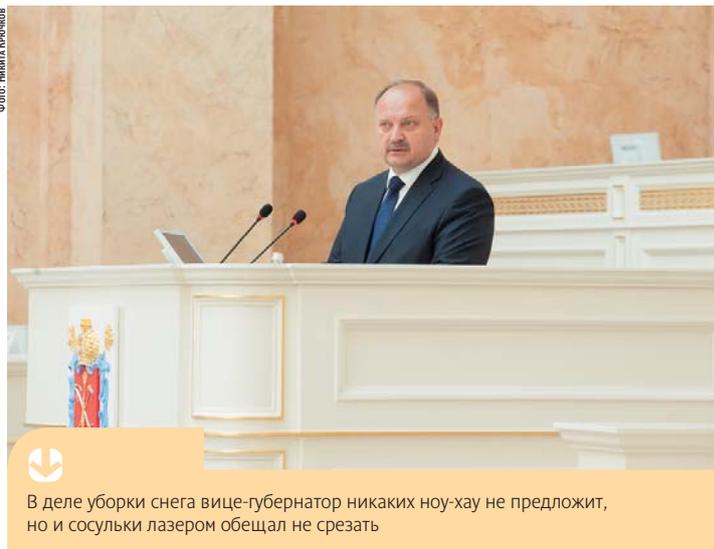
Михаил Немировский / К середине июня в сфере ЖКХ Петербурга произошел ряд судьбоносных кадровых изменений. Если жилкомхозяйство обрело наконец постоянного куратора в лице экс-главы Пушкинского района Николая Бондаренко, то Фонд капремонта, наоборот, потерял руководителя, работавшего со дня основания. ➔

Кандидатуру Николая Бондаренко на должность вице-губернатора на минувшей неделе согласовало Законодательное собрание. Новоиспеченный замгубернатора будет курировать работу Жилищного комитета, Комитета по благоустройству и районных жилищных агентств. Любопытно, что Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, распорядитель многомиллиардного бюджета, который традиционно подчинялся «коммунальному» вице-губернатору, Николаю Бондаренко не дали, также не доверили ему и вопросы тарифообразования. Эти функции сохранил за собой ставший официально «строительным» вице-губернатором Игорь Албин. На долю господина Бондаренко выпало разбираться с уборкой улиц и дворов от грязи и снега, текущими кровлями и затопленными подвалами. То есть всеми теми вопросами, из-за которых эту должность называют «расстрельной». Напомним, жилкомхозяйство Петербурга сменило уже четырех кураторов за последние четыре года. Впрочем, сам он свой пост таким не считает. «Расстрельной» свою должность не считаю, она сложная, потому что затрагивает жителей города напрямую и все ошибки управления всегда налицо, но работа у нас у всех непроста», – философствовал в беседе с журналистами господин Бондаренко.

Сама процедура голосования и утверждения прошла для столь сложной должности на удивление тихо. Еще тише назначили Игоря Албина (тогда состав вице-губернаторов был переизбран пакетом), а вот в 2013 году к молодому управленцу Владимиру Лавленцеву в депутаты было много вопросов. Его спрашивали о росте тарифов для населения, создании полигонов ТБО, установке приборов учета и много другое.

## Комитет по энергетике, распорядитель многомиллиардного бюджета, Николаю Бондаренко не достался

Активничать за парламентариев пришлось прессе. В разговоре с журналистами господин Бондаренко рассказал, что среди его первоочередных задач будет работа в «жаркое» время активной подготовки жилого фонда к эксплуатации в зимних условиях, отладка вопросов проведения капитального и текущего ремонта МКД. В решение вопросов по спасению Ленэнерго господин Бондаренко влезать не будет, зато пообещал в ближайшем будущем публично выступить и представить схему решения проблемы с двойными квитанциями на Васильевском острове. В деле уборки снега вице-губернатор никаких ноу-хау не предложит, но и сосульки лазером обещал не срезать. Не смогла чиновник сообщить ничего внятного по поводу закольцовки системы теплоснабжения, которая позволит горожанам забыть о летних отключениях горячей воды. Напомним, Владимир Лавленцев обещал распрощаться с отключениями в течение пяти лет. А вот практику еженедельных объездов, введенную Игорем Албиным,



В деле уборки снега вице-губернатор никаким ноу-хау не предложит, но и сосульки лазером обещал не срезать

господин Бондаренко продолжит, но уже в своем собственном формате рабочих встреч.

Еще одним вопросом, который настойчиво задавали вице-губернатору, стала отставка главы Фонда капитального ремонта Дмитрия Локтаева. Руководитель некоммерческой организации написал заявление об уходе в начале недели, а во вторник его подписало правление фонда.

Отставка руководителя фонда имела как организационные, так и политические мотивы. Дмитрий Локтаев возглавил новообразованную согласно требованиям Жилкодекса РФ структуру в 2013 году и считался человеком Владимира Лавленцева.

добавляла частая критика работы фонда со стороны Жилкомитета и Игоря Албина лично, причем, у фонда тоже было что заявить – как рассказывал в интервью «Строительному Еженедельнику» Дмитрий Локтаев, организация вынуждена на месте устранять огромное количество ошибок в техпаспортах домов (паспортизацию жилья с 2006 года ведет Жилкомитет – прим. ред.), а эффективного способа устранить ошибки в самой программе вообще не предусмотрено. Как рассказывал в СМИ господин Локтаев, работу фонда подрывали и изнутри – возглавивший отдел строительного контроля Дмитрий Новиков (еще один человек Игоря Албина), по сути, превратил контроль в кабинетную работу, а сам Дмитрий Локтаев превратился в «техническую фигуру».

Формальным поводом для массовой критики, призванной добить главу фонда, стала ситуация с конкурсами на ремонт кровель. По состоянию на конец мая были просрочены конкурсы по 337 адресам, подрядчики на них просто не пришли. Как рассказывал еще в апреле на пресс-конференции глава фонда, строители не устраивают сметы из-за девальвации рубля, для них эти работы оказывались убыточными. Тем не менее просрочка вызвала недовольство со стороны губернатора Георгия Полтавченко, который раскритиковал работу Фонда капремонта на последнем заседании правительства и усомнился в квалификации исполнителей. Губернаторская реакция стала маркером для главы фонда – пора уходить.

### справка

Фонд капитального ремонта учрежден КУГИ в 2013 году. В 2015 году капитальный ремонт будет проведен в 1702 домах. Выполняется капремонт в рамках региональной программы, сформированной на 25 лет. В 2015 году на ее реализацию выделено 5,7 млрд рублей при изначально рассчитанной сумме в 7 млрд рублей. Наибольший объем средств – 36,7% от общего бюджета капремонта – запланировано направить на замену лифтов. 872 единицы оборудования будут переустановлены в 349 домах. 35% фонда капремонта будет направлено на модернизацию инженерных сетей. Трубы холодного водоснабжения заменят в 313 домах, горячего – в 261. Ремонт крыш (14% фонда) будет проведен в 473 домах, фасадов (10,8%) – в 146 жилых зданиях.

# Decathlon расширяет сеть в Буграх

**Михаил Немировский** / Французская сеть Decathlon приобрела у компании Hansa Group почти 3 га в Буграх под строительство собственного гипермаркета спортивных товаров. Объект станет третьей точкой сети в Петербурге и второй на севере города. Стоимость сделки эксперты оценивают от 150 до 550 млн рублей. ➔

О закрытии сделки по продаже земельного участка 2,96 га в Буграх, рядом с комплексом «Мега-Парнас», рассказал генеральный директор Hansa Group Олег Барков. По его словам, соглашение с компанией Decathlon было подписано еще в июле 2014 года. Согласно условиям сделки, Hansa Group выполнила полный цикл проектирования гипермаркета и получила разрешение на строительство. А 9 июня 2015 года участок передан французам, на нем начаты работы. Стоимость сделки в компании не разглашают. По словам директора департамента продаж и приобретений East Real Дмитрия Кузнецова, цена могла составить около 150 млн рублей. В свою очередь, Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag, оценила участок с учетом наличия инженерной подготовки и согласования подъездных дорог как минимум в 550 млн рублей. «Стоимость земельных участков в перспективных локациях составляет в среднем 6 тыс. рублей за 1 кв. м. Если в непосредственной близости от участка располагаются крупные жилые кварталы, районы масштабного нового строительства, то привлекательность участков повышается и стоимость земли может доходить до 8 тыс. рублей за 1 кв. м», – подсчитала Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

По словам Олега Баркова, в задачи землевладельца входило комплексное инженерное обеспечение участка и прилегающей территории, проектирование и согласование подъездной автомобильной дороги. Компанией были получены технические условия по электро-, газо-, водоснабжению и водоотведению, ведется проектирование необходимых инженерных сетей. Ожидается, что полная инженерная подготовка участка будет завершена к 31 октября 2015 года, это позволит завершить строительство гипермаркета и ввести его в эксплуатацию до 31 декабря 2015 года.

Торговый центр Decathlon площадью 4,7 тыс. кв. м будет одноэтажным, рядом будет располагаться спортивная площадка, которая в летний период может использоваться как футбольное поле, а в зимний период – как каток. При этом «Декалон Парнас» станет первым в Санкт-Петербурге отдельно стоящим магазином компании. Сейчас сеть насчитывает 900 магазинов по всему миру, 26 гипермаркетов работают в России, из них два в Петербурге. Первая точка находится в Парголово, в ТК «Призма», вторая – в ТРЦ «Лето» на Пулковском шоссе. В планах компании – открытие еще нескольких

подобных объектов в различных районах города.

Сейчас в портфеле Hansa Group находятся еще два земельных участка общей площадью 5,5 га, прилегающие к проданному французской сети участку. Инженерную подготовку своих участков Hansa Group выполнила «пакетом». В строительство инженерии для всех трех участков в Буграх компания вложит 150 млн рублей, рассказал господин Барков. О новых девелоперских проектах Hansa Group в Буграх и Колтушах (малозэтажный жилой комплекс на площади 7 га) стало известно в начале года. Примечательно, что тогда компания планировала сама построить в Буграх три торговых центра общей площадью 25-30 тыс. кв. м, вложив около 1 млрд рублей. Однако непосредственно со стройкой у Hansa Group не сложилось – на тендере Decathlon выбрал другого подрядчика, а Hansa ограничилась ленд-девелопментом. Сам Олег Барков называет этот сегмент для себя прибыльным, но норму доходности подсчитать затруднился.

По данным экспертов, инженерная подготовка увеличивает стоимость земельного участка в среднем на 100 USD за «квадрат». Таким образом, на продаже своих пятен в Буграх Hansa Group сможет заработать почти 500 млн рублей. В настоящий момент компания уже ведет переговоры по этой земле с несколькими ретейлерами.

## МНЕНИЕ



**Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге:**

➔ – В настоящее время спрос на земельные участки под коммерческий девелопмент формируют преимущественно крупные ретейлеры. Можно отметить рост интереса и активности основных сетей в последнее время со стороны продуктовых ретейлеров, операторов DIY, ориентированных на покупку участка и строительство собственных гипермаркетов и супермаркетов. Если в начале года ретейлеры только смотрели на рынок, но довольно редко покупали новые участки под строительство, то сейчас просматривается как растущий интерес, так и готовность торговых сетей подписывать договоры.

# БЭСКИТ®

## 23-й год

### экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - 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**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н  
 тел.: 272-44-15, 272-54-42  
 e-mail: beskit@mail.ru  
 www.beskit-spb.ru

Организаторы:

Спонсоры:

## VIII КОНКУРС

# ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ

### РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

## ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:

РЕКЛАМА

**УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ! ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»**

**29.06.2015**

- Точки роста: Кировский район
- Технологии и материалы: Особенности стройматериалов, применяемых для возведения метро. Газобетон
- Реставрация
- Архитектура
- Экспертиза

---

**06.07.2015**

- Строительство объектов транспортной инфраструктуры
- Технологии и материалы: Рынок асфальтобетона в Петербурге

---

**13.07.2015**

- Управление и рынок труда
- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Технологии и материалы: Инновации на рынке ЖБИ

---

**20.07.2015**

- Точки роста: Курортный район
- Технологии и материалы: Металлопрокат в строительстве. Подземное строительство
- Загородная недвижимость
- Благоустройство территорий

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

РЕКЛАМА

→ **Комитет по инвестициям представил на Петербургском международном экономическом форуме** макет нового конгрессно-выставочного комплекса рядом со зданием бывшего международного аэропорта Пулково-2. Само здание бывшего международного терминала, которое уже более года не работает на прием и отправку пассажиров, также станет частью будущего комплекса. Смольный предложит инвесторам построить здание до 2020 года. На территории бывшего аэропорта планируется создать международную площадку с упрощенным режимом доступа для иностранных граждан. Площадка предназначена для проведения выставок и деловых мероприятий.

По предварительной оценке, сметная стоимость проекта составит 10,1 млрд рублей, сообщает пресс-служба Смольного. В данный момент на территории расположены склады ОАО «Пулково», но они не используются. Максимальная площадь нового строительства – 28,2 тыс. кв. м. Также комитет предлагает реконструировать зоны прилета и вылета, примыкающие к историческому терминалу. Их площадь может увеличиться до 16,8 тыс. кв. м. До конца года Комитет по инвестициям планирует завершить предпроектные проработки. Решение о реализации проекта правительство города сможет принять в начале 2016 года.

→ **Около 8 млрд рублей понадобится на модернизацию Пикалевского цементного завода**, рассказал журналистам президент «Евроцемент групп» Михаил Скороход. Он пояснил, что данная сумма – общий бюджет модернизации Пикалевского завода, «а именно строительство новой технологической линии по «сухому» способу». Господин Скороход отметил, что для модернизации завода компания намерена привлечь проектное финансирование. «Евроцемент групп» намерена привлечь финансирование китайских банков в размере 300 млн USD, деньги пойдут на покупку китайского оборудования. «Мы ожидаем, что в августе мы подадим на госэкспертизу полностью готовый проект», – отметил он, добавив, что на сегодня проектная документация готова на 90%.

# Москвичи наращивают портфель

**Нина Кутовая / Компания Glorax Development экс-совладельца московского девелоперского холдинга Tekta Group Андрея Биржина до конца года планирует в 2,5 раза увеличить портфель проектов в Петербурге, доведя его до 500 тыс. кв. м жилья.**

Руководство компании считает, что в Петербурге условия для девелопмента по многим позициям лучше, чем в столице.

О планах расширить присутствие на строительном рынке Петербурга рассказал генеральный директор Glorax Development Алексей Балькин. Он отметил, что в течение лета компания приобретет два новых проекта в Петербурге общей площадью 300 тыс. кв. м плюс к первому проекту «Английская миля» площадью 220 тыс. кв. м на Петергофском шоссе, который был куплен год назад. «Сформировать такой портфель в нынешних условиях рынка вполне реально. На рынке есть вполне перспективные предложения. Для реализации планов компании нужно около

бенно в плане согласования строительных проектов. «Но есть некоторые региональные особенности, которые для меня как москвича удивительны. Например, в Петербурге многие проекты сдаются с чистовой отделкой, что не так популярно в Москве и Подмоскovie. Также в Петербурге не в моде свободные планировки, хотя в Москве это тренд. А агентства по продаже жилья, которые в столице берут за услуги 1,5% от сделки, здесь начинают разговор от 3% и, как правило, выходят на 5%. На мой взгляд, это очень много», – делится наблюдениями Алексей Балькин. Существенно отличаются и цены на землю в двух столицах. По наблюдениям Алексея Балькина, средняя цена земли

здания снизился. Стоимость промышленных участков с начала года упала на 10-20%, а сельскохозяйственных – на 50%», – подсчитала она. По словам руководителя департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергея Терентьева, с начала этого года цены на участки в Петербурге упали в среднем на 5-10%. «К концу года пятна в городской черте, по прогнозу, подешевеют еще на 10-15%, а за пределами КАД – на 20%», – уверен он. «Рынок земли замер. Продавцов стало больше, но цены держатся на уровне прошлого года. Никто не хочет их снижать. Покупатели, готовые приобретать участки за «живые» деньги, ждут серьезного дисконта. К тому же их крайне мало. Застройщики в основном хотят покупать землю, распахиваясь квадратными метрами, – говорит генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер. – Сделок будет крайне мало. Цены понижаются на участки, имеющие большие градостроительные риски, и по которым еще не пройдены все разрешительные процедуры. А стоимость проектов, которые уже близки к получению разрешения на строительство, не снизилась, а по отдельным объектам даже выросла, что землевладельцы объясняют падением курса рубля».

## Новые проекты Glorax Development покупает исключительно внутри КАД и по партнерской схеме

5-10 га под высотное строительство», – говорит руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев. Напомним, что дебютный проект Glorax Development с инвестициями в 6 млрд рублей стартовал в мае под брендом «Английская миля» и будет завершен к 2020 году. А новые проекты Glorax Development покупает исключительно внутри КАД и по партнерской схеме, в рамках которой собственники земли получают за землю не только деньги, но также часть квартир в новом доме и долю в прибыли проекта. «Такая схема все более востребована на рынке. Многие собственники активов не знают, что делать с землей, и рады привлечению компетентного партнера-девелопера, который гарантирует экономическую успешность проекта», – пояснил он.

Работа в Петербурге, по словам Алексея Балькина, значительно прозрачнее и проще, чем в Московском регионе, осо-

в Петербурге сейчас колеблется от 6 тыс. рублей на 1 кв. м продаваемой площади (на окраинах) до 50 тыс. рублей (в центре города). «Причем дисконт, который дают некоторые ленд-лорды, за год увеличился до 20-50% к прошлогоднему уровню», – говорит он. В то же время в Москве, по данным Алексея Балькина, цена на землю от 50 тыс. рублей на 1 кв. м полезной площади только начинается. А порог входа на рынок Московской области – от 7-10 тыс. рублей на «квадрат» в городах в радиусе до 15 км от МКАД, уточняет он.

По данным директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besar Александры Смирновой, верхняя граница стоимости земли в Петербурге составляет 400 USD за 1 кв. м. «За прошлый год земля под жилье на вторичном рынке Петербурга выросла в цене на 15%, а по ряду проектов – до 20%. Сейчас спрос на землю под жилье, гостиницы и апартаменты растет, а под административные

### справка

Glorax Development входит в фонд Glorax Capital, который в 2013 году создали бывший совладелец Tekta Group Андрей Биржин и бизнесмен Валентин Черныш (по данным СПАРК, они владеют компанией на паритетной основе). В ближайшие три года Glorax Capital намерен собрать более 3 млрд USD на новые проекты не только в сфере девелопмента, но и ИТ. Проектный портфель Glorax Development составляет 700 тыс. кв. м, общий земельный банк – 80 га. На счету компании пять реализованных жилых комплексов в Московской области, а также объекты гражданского строительства.

## День строителя пройдет в новом формате

**Никита Демиденко / В нынешнем году впервые за годы существования этого профессионального праздника День строителя станет общегородским мероприятием. Он пройдет в Петропавловской крепости.**

8 августа 2015 года на территории Петропавловской крепости будут представлены проекты адресной инвестиционной программы Санкт-Петербурга в сфере строительства. Также горожане смогут воочию увидеть масштабные проекты дорожного строительства и транспортной инфраструктуры. Строительные

компании смогут презентовать свои проекты комплексного освоения территорий и интересные архитектурные проекты, реализуемые в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Идею нового формата праздника поддержал вице-губернатор Игорь Албин. Новации пришлись по вкусу и главе Комитета по строительству Ленинградской области Виталию Жданову, который выразил желание присоединиться к празднованию Дня строителя на территории Петропавловской крепости. Для гостей праздника будет организована площадка, посвященная развитию энергетического комплекса.

Служба строительного надзора познакомит всех желающих с уникальной коллекцией кирпичей, самый древний из которых относится примерно к 1680 году и найден в стенах самой крепости. Для детей будет организована детская площадка и парад детских колясок. В «Городе мастеров» гости праздника смогут познакомиться со строительными профессиями и попробовать себя в качестве каменщика, штукатура, плотника. На площадке «Города мастеров» также будут представлены образовательные учреждения, предлагающие обучение строительным специальностям.

Празднование Дня строителя начнется велопробегом от храма Иконы Божией Матери Милующей. Компании – участники велопробега выстроятся в колонны и проследуют к Петропавловской крепости. Также в программе мероприятия вручение ведомственных наград, выступление детских творческих коллективов. А завершит этот день праздничный концерт с участием

звезд российской эстрады. Профессионалы строительного рынка на заседании президиума Союза строительных объединений и организаций во главе с почетным президентом Александром Вахмистровым одобрили идею проведения Дня строителя в новом формате. Оператором праздника является агентство «АРТ-Фестиваль». Газета «Строительный Еженедельник» выступит

генеральным информационным партнером празднования Дня строителя – 2015. Комитет по строительству Санкт-Петербурга будет информировать о ходе подготовки к празднику на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга, а также на официальной странице комитета: [www.facebook.com/komstroySPB](http://www.facebook.com/komstroySPB)

### МНЕНИЕ



**Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга:**

→ Проведение Дня строителя в формате городского праздника позволит повысить престиж профессии и показать тот объем работ, который выполняет строительный комплекс Санкт-Петербурга. На сегодняшний день в этом секторе экономики города работает 300 тыс. человек, я считаю, что для тех, кто строит наш город и вносит свой вклад в его процветание, праздник должен быть организован на самом высоком уровне.

# Паркинг на Петроградской не вписался в границы

**Максим Еланский** / Закрытый паркинг на Петроградской наб., принадлежащий дилеру Volkswagen – компании «Сигма-Моторс», может быть снесен. Как считают чиновники, объект недвижимости не только возведен без разрешения, но и частично размещен на чужом участке, что дважды нарушает правила градостроительного законодательства.

Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области принял решение удовлетворить иск территориального подразделения службы Госстройнадзора к ООО «Омега СПб». В его рамках ведомство потребовало от коммерческой организации снести построенный многоуровневый паркинг на Петроградской наб., 30. Объект недвижимости площадью более 700 кв. м является частью комплекса зданий автосалона Volkswagen компании «Сигма-Моторс». Сама «Омега СПб» – структура данного автодилерского холдинга.

Согласно материалам дела, в 2001 году «Омега СПб» стала собственником участка на Петроградской наб., 30, в 4 тыс. кв. м. На данной площадке компания возвела и открыла салон продаж автомобилей Volkswagen. По своей внутренней территории дилерский центр соседствовал со зданием фабрики народных музыкальных инструментов «АРФА», которое с 1990-х годов находилось в бедственном положении и к 2004-му стало банкротом. Продавец авто был заинтересован в дополнительных площадках и в начале 2000-х получил предварительное согласие от города на приобретение данного участка. Однако по какой-то причине документы на право использования площадки впоследствии так и не оформил.

В 2011 году в ходе проверки КУГИ выявил, что здание фабрики снесено. На его месте, а также на участке, изначально приобретенном ООО «Омега СПб», разместились паркинг организации, разрешение на строительство которого не выдавалось. Комитет попытался оштрафовать организацию за утрату полуразрушенного здания фабрики, но стороны чуть позже пришли к мировому соглашению. Чиновники даже пообещали решить вопрос с землей в пользу компании. В частности, в 2013 году именно по заявке автодилера КЗР для кадастрового реестра сформировал на данной территории новый участок площадью в 1183 кв. м. Правда, оформлена в собственность или в аренду площадка вновь не была. До настоящего времени компания «Омега СПб» продол-



Фото: Наталья Крюкова



За несколько лет автосалон на Петроградской набережной обзавелся пристройками

жала ее использовать без правовых оснований. В середине прошлого года иск к автодилеру подал уже Госстройнадзор. Заявления ведомства и было удовлетворено несколько дней назад.

Пресс-служба территориального подразделения Госстройнадзора поясняет, что иск о сносе самовольной постройки был подан в суд после поступившего к ним обращения КУГИ. По результатам проверок выяснилось, что объект самовольного строительства действительно расположен на двух земельных участках. Один участок принадлежит ответчику – ООО «Омега СПб», а другой – городу. Разрешение на строительство незаконного паркинга, соответственно, не выдавалось. В Госстройнадзоре отмечают, что на основании решения суда ведомство имеет право на принудительный снос самовольно построенного объекта.

Представители «Омега СПб» отказались от комментариев. В судебном раз-

бирательстве компания отмечала, что она неоднократно обращалась в Комитет по строительству с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства. Судебное ведомство посчитало эти доводы неубедительными, так как изначально объект уже был самостроем.

По словам юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, компания-ответчик еще может попытаться обжаловать решения арбитражного суда, апеллируя невозможностью утвердить законность постройки. Как минимум это затянет дело и отсрочит необходимость сноса здания. «Интересно также другое: с 2014 года участок, который незаконно занимала «Омега СПб», стал в градостроительных документах проходить как площадка, предназначенная для объекта розничной торговли. Не исключено, что это и есть фактор активизации судебного разбирательства», – предполагает специалист.

## НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области направлен иск о банкротстве ООО «ЛенСпецСтрой». Истцом является ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга». Дата рассмотрения иска пока не назначена. В настоящее время в арбитражном производстве находятся еще два небанкротных иска поставщика тепла к застройщику. В марте текущего года была завершена одна тяжба, в рамках которой суд согласился с исковыми требованиями «ТЭК СПб» о взыске с «ЛенСпецСтроя» 1,6 млн рублей. Вероятно, строительная компания не исполнила обязательств Владимира Окулова. Ранее бизнесмен взыскивал со строительной компании 300 тыс. рублей за просрочку сдачи жилого объекта, в котором им было выкуплено одно из коммерческих помещений под продовольственный магазин.

### ➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области признал обоснованной задолженность

в размере 140 млн рублей ООО «ТСМ-Инвест» перед ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Так как «ТСМ-Инвест» в марте текущего года был признан банкротом, данная сумма была включена в третью очередь реестра требований кредиторов. Из судебного материала следует, что «ТСМ-Инвест» был поручителем по кредитному договору между ООО «Терминал-Строительные материалы» и банком «Санкт-Петербург». Из-за того что заемщик перестал выплачивать кредит, обязательства по выплатам перешли на поручителя. В рамках тяжбы суд удовлетворил ходатайство банка о включении складского комплекса, принадлежащего «ТСМ-Инвест», в качестве обеспечения выполнения обязательств. Данный объект недвижимости компании находится в Мурино, общая его площадь застраивает 6 тыс. кв. м. Кроме того, залогом по выполнению обязательств стали две земельные площадки общей площадью 30 тыс. кв. м.

### ➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил ходатайство ООО «ВМ-Офис»

о включении в долговой реестр банкротящегося ООО «Космос СПб» суммы в 348 млн рублей. Данная сумма является частью кредитного долга в 3 млрд рублей крупного столичного строительного холдинга НПО «Космос» перед Банком Москвы. Петербургская дорожно-строительная организация «Космос СПб» – дочерняя структура компании, выполнявшая несколько лет крупные заказы в городе. Отметим, что право взыскания 348 млн рублей перешло к компании «ВМ-Офис» от Банка Москвы по договору цессии. Притом сама кредитная организация продолжает самостоятельно взыскивать с НПО «Космос» долги. В том числе, как в данном случае, через дочерние структуры строительного холдинга. Месяц назад банком было направлено ходатайство в арбитраж о включении в долговой реестр банкротящегося ООО «Космос СПб» суммы в 1,37 млрд рублей. Пока судом заявление кредитора не рассмотрено.

## тендеры

➔ **ГКУ «Управление автомобильных дорог Ленинградской области» выбирает подрядчика** капитального ремонта автодороги Петербург – Ручьи. В зону ответственности подрядчика входят участки с 48-го по 49-й км и с 57-го по 58-й км. Проектом предусматривается фрезерование и разборка асфальта с усилением дорожной одежды слоем мелкозернистого плотного асфальтобетона. Кроме того, необходимо заменить водопропускные трубы в створах двух безымянных ручьев. А также следует установить новые дорожные знаки, нанести разметку, укрепить подтопляемые откосы от Финского залива каменной наброской. Стартовая стоимость тендера составляет 48,3 млн

рублей. Заявки подаются до 2 июля, аукцион состоится 13 июля 2015 года. Капремонт следует завершить к 1 декабря текущего года.

➔ **СПб ГУП «Ленсвет» объявил конкурс на право реконструкции** наружного освещения аллей Каменного острова. Как следует из текста задания, реконструкции подлежат освещение на 1-й Березовой, Большой, Санаторной, Боковой, Средней и Летней аллеях. По-новому также осветят наб. Средней Невки от Большой аллеи до Старого театра и Западную аллею от Боковой до 1-й Березовой. Максимальная стоимость работ определена в сумми 15,2 млн рублей. Заявки

принимаются до 2 июля, торги пройдут 7 июля. Работы по освещению необходимо выполнить до 31 мая 2016 года.

➔ **КРТИ отменил результаты конкурса на строительство станции метро «Горный институт»** за 21,3 млрд рублей, в котором победителем признавалась компания «Метрострой». Результаты конкурса отменены в связи с предписанием ФАС, которое было вынесено по результатам внеплановой проверки на основании жалобы компании «ПРИСС», заявка которой на конкурс допущена не была. Предложение компании не было принято из-за неполного комплекта документов, подтверждающих опыт аналогичных работ в прош-

лом, однако потенциальный подрядчик доказал ошибочность этого вывода в антимонопольной службе.

➔ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» информирует о втором этапе конкурса** на право реконструкции канализационных сетей в составе централизованной системы водоотведения. К участию приглашаются две организации, прошедшие предварительный квалификационный отбор: коллективный участник ООО «СК «Нострум» и ООО «ВК Сервис». Победителя выберут 15 июля. Реконструкция рассчитана до 31 июля 2017 года. Максимальная стоимость работ определена в сумми 2,5 млрд рублей.

➔ На площадке Ленэкспо создадут Центр импортозамещения и локализации. Об этом сообщил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко в рамках проводимых мероприятий на ПМЭФ-2015.

Партнером реализации проекта станет компания «ЭкспоФорум-Интернэшл». По словам градоначальника, центр будет оказывать содействие предприятиям и компаниям в совместной разработке и внедрении импортозамещающей продукции, использовании их научно-технического потенциала для нужд государственных заказчиков и акционерных обществ с государственным участием. В проекте уже выразили готовность принять участие другие российские регионы и Беларусь.

➔ АИЖК подготовит специальные предложения по созданию арендного жилья в городах, которые будут принимать чемпионат мира по футболу 2018 года. Об этом заявил генеральный директор ведомства Александр Плутник на ПМЭФ-2015. По его словам, инициатива реализации данного проекта будет обсуждаться с Министерством строительства РФ через месяц. Чиновник считает, что городам, где пройдет турнир, необходим большой объем гостиничного фонда и как альтернатива местам размещения туристов будет предложено проживание в арендном жилье. В том числе в специальных арендных кварталах.

➔ Прокуратура Ленинградской области приостановила на 90 дней деятельность ГУП «Полигон «Красный Бор». Надзорное ведомство при проверке объекта, расположенного в Тосненском районе, выявило ряд серьезных нарушений в работе. В частности, были обнаружены дополнительные виды отходов IV и V классов опасности, лимит размещения которых установлен не был. Кроме того, надзорным ведомством было выявлено, что на полигоне складировались отходы неустановленного класса опасности непосредственно на почве, что могло повлечь загрязнение прилегающей территории. В настоящее время результаты расследования прокуратурой направлены в департамент Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по СЗФО. Отметим, что на закрытии полигона в последнее время активно настаивают и власти региона. Чиновники считают, что «Красный Бор» должен прекратить свое существование, а накопленный там мусор должен быть переработан.

➔ В поселке Горелово Ленинградской области открылся завод «Сименс Технологии Газовых Турбин». Это совместное предприятие «Сименс АГ» и ОАО «Силловые машины». На заводе будут производиться газовые турбины мощностью от 60 до 307 МВт для рынка России и стран СНГ. В перспективе площадка будет использоваться для сборки турбин малой и средней мощности. Кроме того, на СТП перенесено производство компрессоров мощностью от 6 до 32 МВт. На предприятии планируется постепенное увеличение доли отечественных комплектующих, а также компонентов, изготавливаемых непосредственно на заводе. В развитие производства и импортозамещение планируется вложить 275 млн EUR.

# Спасение за счет государства

**Лидия Горборукова** / На прошлой неделе стало известно, что по итогам совещания у президента РФ Владимира Путина было принято решение предоставить ОАО «Россети» 32 млрд рублей через облигации федерального займа (ОФЗ). Деньги пойдут на докапитализацию ОАО «Ленэнерго». Эксперты говорят, что в ситуации с многомиллиардными долгами электросетевой компании эта сумма – капля в море. ➔

О том, что решение о докапитализации ОАО «Ленэнерго» через ОФЗ в размере 32 млрд рублей принято на совещании у президента РФ, на прошлой неделе со ссылкой на свои источники говорили все ведущие деловые СМИ. Но официальных комментариев ни Минэнерго РФ, ни Россети по поводу реализации данной схемы пока не дают.

В Комитете по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга отметили, что никаких официальных указаний по итогам совещания у президента РФ в ведомство не поступало. «Решение вопроса с Ленэнерго перешло на более высокий уровень. Мы ждем предписаний от федеральных властей», – отметили в комитете.

Как говорят источники, знакомые с ситуацией, процедура докапитализации ОФЗ предполагает как минимум два этапа. Вначале состоится доэмиссия акций госкомпании Россети, а затем будет проведена доэмиссия Ленэнерго, которую выкупят Россети.

«Идея с докапитализацией ОАО «Ленэнерго» за счет федерального займа вполне реальна, но 32 млрд рублей – это недостаточная сумма. Для того чтобы сегодня «подпитать» электросетевую компанию, по нашим подсчетам, нужно около 100-150 млрд рублей. Не думаю, что меньший объем средств даст какой-то разительный спасительный эффект», – прокомментировал ситуацию Владислав Озорин, эксперт Совета Федерации РФ по вопросам реализации реформ в сфере энергетики.

Альтернативой принятому решению являлось предложение главы «Роснефти» Игоря Сечина в tandem с председателем правления «Интер РАО» Борисом Ковальчуком, суть которого сводилась к докапитализации ОАО «Ленэнерго» за счет «Роснефтегаза» через сложную схему доэмиссии акций другой структуры Россетей – ОАО «Московская объединенная электросетевая компания».

## Вынужденное объединение

Также на совещании у президента РФ Россети пролоббировали решение об объединении на базе Ленэнерго других крупных электросетевых компаний Петербурга – ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» (СПБЭС), 100% акций которого принадлежат Петербургу, и ОАО «Петродворцовая электросеть» (ПЭС). Такое объединение, как неоднократно заявляли в Россетях, в первую очередь пойдет на благо потребителям. Наличие многих компаний приводит к дополнительным затратам, а состояние энергетической системы тем временем лучше не становится.

После объединения доля Петербурга в пакете Ленэнерго вырастет с сегодняшних 18,1% до блокирующего пакета акций. Однако аналитики и участники электросетевого рынка до последнего скептически относились к объединению на базе Ленэнерго других крупных игроков рынка. Основной посыл против такого слияния в том, что оно противоречит реформе энергетического комплекса России и ведет к монополизации рынка.



Участники электросетевого рынка скептически относятся к объединению крупных компаний на базе Ленэнерго, имеющего многомиллиардные долги

Андрей Сизов, генеральный директор АО «Санкт-Петербургские электрические сети», неоднократно публично заявлял, что любая консолидация должна происходить на базе эффективной и экономически устойчивой организации, а у Ленэнерго многомиллиардные долги. Кроме того, по его словам, объединяться нужно на понятных условиях. Надо понимать, кто будет остальными акционерами, как город будет реализовывать свое право на управление, какая у него будет доля и т. д.

Со своей стороны, Вадим Малык, генеральный директор ЛОЭС, также уверен, что в нынешних экономических условиях объединение крупных электросетевых компаний абсурдно. «Я всегда выступал и буду продолжать выступать против этой идеи. Нельзя решать проблемы Ленэнерго за счет более успешных электросетевых компаний, работающих в Петербурге и Ленинградской области. Думаю, что Ленэнерго это не спасет, а на электросетевом комплексе региона отразится не лучшим образом», – прокомментировал Вадим Малык данную тему в интервью газете «Строительный Еженедельник» (см. № 22 (659) от 15 июня 2015 года).

Владислав Озорин уверен, что довести дело города в Ленэнерго до уровня блокирующего пакета – хорошая мысль. «Но я считаю, что на первом этапе надо, чтобы

СПБЭС сделали своим филиалом ПЭС. А затем провести объединение на платформе Ленэнерго, чтобы блокирующий пакет акций остался за Петербургом», – сказал Владислав Озорин.

Добавим, что, по оценкам аналитиков, чистые активы СПБЭС на конец 2014 года составляли 20 млрд рублей.

## Тарифные корректировки

На совещании у президента РФ также было принято решение по поводу установления для Ленэнерго экономического обоснованного тарифа. В итоге индексация сетевых тарифов будет перенесена с 1 июля на 1 января.

Ранее правительство Петербурга выполнило требование Федеральной службы по тарифам о повышении ставок на передачу электрической энергии по городу, и с 1 мая действующий двухставочный тариф (отдельно оплачивается передача электричества по сетям и потери при доставке тока) вырос на 5%. Но еще в марте текущего года Ленэнерго собрало пакет данных, подтверждающих выпадающие доходы в размере 20 млрд рублей, и направило их в ФСТ, которая встала на сторону электросетевой компании. В итоге удовлетворения этой жалобы с 1 июля 2015 года рост тарифов может составить от 21 до 28%.

## справка

Согласно данным отчета ОАО «Ленэнерго» по РСБУ за I квартал 2015 года, чистый долг организации вырос на 61,2% и по состоянию на 31 марта составил 41,935 млрд рублей. Чистый убыток компании по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 1,3 млрд рублей, увеличившись в четыре раза. Выручка Ленэнерго за январь-март 2015 года выросла на 3,6% до 10,97 млрд рублей. Главным образом на увеличение этого показателя повлиял рост выручки от оказания услуг по технологическому присоединению (на 417 млн рублей, или 79,1%). При этом объем присоединяемой мощности Ленэнерго относительно I квартала 2014 года вырос на 19 МВт, или на 33%. Выручка от услуг по передаче электроэнергии, наоборот, уменьшилась на 11 млн рублей (-0,1%), что обусловлено снижением объемов передачи электроэнергии в связи с более высокой температурой наружного воздуха в I квартале 2015 года.



интервью

## Эдуард Яблоков: «Финансовая рецессия затронет и страховой рынок»

Лидия Горборукова / Эдуард Яблоков, директор Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о том, как сложности в экономике повлияют на российский рынок страхования, а также о новых законах, которые поменяют правила игры в отрасли.

– Как бы вы охарактеризовали состояние всего рынка страхования в настоящее время? Наблюдаете ли вы сокращение рынка страхования в России в целом и в Петербурге в частности?

– Итоги I квартала текущего года являются отражением ситуации в российской экономике. Страховые сборы по России выросли всего на 1%. Страховщики Санкт-Петербурга тоже показали минимальный прирост – 2,5%. В целом же на рынке в ближайшее время можно ожидать прекращение роста сборов в реальном исчислении. Причина – в коррекции роста рублевой массы страховой премии по договорам со страховыми суммами в иностранной валюте из-за изменения курса.

– Какие тенденции вы можете отметить? Что изменилось конкретно для компании «СОГАЗ» в новом сезоне?

– Финансовая рецессия не может не затронуть страховой рынок, в том числе и наш портфель. Проявляться это будет в частичном или полном отказе от страхования, сокращении бюджетов расходов на страхование, уменьшении социальных программ. Снижение объемов кредитования как корпоративных, так и частных клиентов приведет к сокращению банковского канала продаж. Неблагоприятная конъюнктура на рынке автострахования из-за роста стоимости автозапчастей, скорее всего, приведет к тому, что от рынка потребуются радикально новые решения по самым массовым видам страхования – КАСКО и ОСАГО. В том числе использование телематики, расширение практики использования электронных полисов, страхование с франшизой.

Можно ожидать ужесточения конкуренции в рентабельных видах страхования, увеличения аварийности на фоне общего роста техногенных катастроф и роста мошенничества.

– Можно ли ожидать сокращения числа игроков на рынке страхования в связи с кризисом?

– Количество игроков уже значительно сокращается. Если по данным на I квартал 2014 года в едином госреестре субъектов страхового дела было зарегистрировано 419 страховых организаций, то ко II кварталу текущего года их стало 399. Рынок покидают не только мелкие компании, но и заметные региональные и даже страховщики федерального уровня.

Существенное влияние на работу страховщиков оказывает и деятельность регулятора. Идет плановая очистка рынка от компаний, не соблюдающих требования к финансовой устойчивости и платежеспособности, которые Центробанк постоянно повышает.



### Рынок покидают не только мелкие компании, но и заметные региональные и даже страховщики федерального уровня

– А как вы оцениваете политику Центробанка по отношению к страховым компаниям?

– Считаю, что деятельность Центробанка направлена на повышение прозрачности. Это позволит на ранней стадии выявлять компании в тяжелом финансовом положении и при необходимости отзывать у них лицензии. С другой стороны, Центробанк ориентируется на организации, которые готовы инвестировать средства в поддержание новых требований. Подход регулятора довольно жесткий, но он создает определенный фильтр. Собственники страховых компаний должны адекватно оценить риски и принять решение: вкладывать деньги в развитие или уходить с рынка.

– Какие законодательные изменения окажут влияние на рынок страхования в ближайшее время?

– Самые ощутимые и для страховщиков, и для потребителей изменения произошли в ОСАГО: в результате масштабной реформы были в разы увеличены страховые суммы, изменен порядок выплат

пострадавшим в авариях, повышены страховые тарифы. Близится вступление в силу поправок об электронном ОСАГО. За увеличением лимитов последовал взлет страховых выплат в ОСАГО по итогам I квартала на 38%. Темп роста выплат превысил темп роста сборов.

В мае Центробанк обнародовал предложения по снижению тарифов на обязательное страхование ответственности владельцев опасных объектов, где в основном тарифы предполагалось снизить в 2-3 раза по некоторым позициям. Если все-таки предложения Центробанка будут одобрены и приняты, то это приведет к сокращению объемов этого рынка более чем вдвое.

Сейчас в Госдуме рассматривается законопроект правительства РФ, призванный стимулировать граждан добровольно страховать жилье. Если его удастся доработать и провести в жизнь, он будет способствовать повышению страховой культуры населения, самое главное – материальной защищенности граждан на случай непредвиденных ситуаций. Но это заработает в долгосрочной перспективе.

– Большинство страховых компаний не развивают услугу по обязательному страхованию гражданской ответственности застройщиков. В чем вы видите риски данного вида страхования?

– Несмотря на то что потенциальный объем рынка страхования ответственности застройщиков перед дольщиками эксперты оценивают в 5-8 млрд рублей, большинство коммерческих страховщиков не видят для себя перспектив в этом виде страхования. В первую очередь это связано с отсутствием у страховщиков возможности произвести полноценную оценку риска исполнения застройщиком своих обязательств. То есть в нынешней конструкции закона страховая компания априори лишена возможности оказать качественную и действительно эффективную услугу потенциальным клиентам.

– Согласны ли вы с экспертами Всероссийского союза страховщиков, что в 2015 году сегмент страхования строительно-монтажных рисков (СМР) ждет снижение на 3-7%?

– Годовой объем рынка страхования СМР оценивается примерно в 40 млрд рублей. При этом около 70% сборов приходится на страхование проектов, финансируемых государством. Как и наши коллеги из Всероссийского союза страховщиков, мы также ожидаем, что рынок просядет. Одна из основных причин, по мнению экспертов, – принятие 294-го приказа Минстроем РФ этим летом. В соответствии с ним расходы СМР в строительных сметах больше не компенсируются госзаказчиком.

Сейчас реализуется много строительных контрактов, которые уже прошли госэкспертизу и в которых предусматривались расходы на страхование по старым нормативным правилам. Если даже стройка начнется в 2016 году, но контракт был заключен ранее, и никто заново не будет составлять смету и проводить госэкспертизу, соответственно, страхование будет осуществляться. Но во многих новых контрактах по строительству за счет бюджета не предусмотрены требования по страхованию строительно-монтажных рисков.

цифра

40 млрд рублей

составляет годовой объем рынка страхования СМР в России

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



## НОВОСТИ

## Сокращение «Лемминкяйнен»

Нина Кутюва / Финский концерн «Лемминкяйнен» покидает исполнительный вице-президент в России Маарет Хейскарри. А общее число сотрудников российского подразделения концерна с начала года уменьшилось на 110 человек (20%).

Компания не будет реализовывать программу четырехкратного увеличения объемов жилищного строительства в России, объясняя решение сложной экономической ситуацией. Маарет Хейскарри занимала пост исполнительного вице-президента «Лемминкяйнен» в России с января 2014 года. В конце июня она выйдет из состава руководящей группы концерна и покинет компанию. Об этом говорится в биржевом релизе «Лемминкяйнен». Временно исполняющим обязанности исполнительного вице-президента в России назначен Юха Куккола, который будет совмещать этот пост с прежней работой бизнес-контролера деятельности концерна в России. Комментируя кадровые изменения в составе топ-менеджмента, генеральный директор концерна «Лемминкяйнен» Казимир Линдхольм сообщил, что они связаны с изменением стратегии работы компании на российском рынке. Он напомнил, что летом 2013 года была утверждена программа, согласно которой концерн планировал в четыре раза увеличить объем жилищного строительства в России. «Но из-за экономической ситуации мы решили от этих планов отказаться. А поскольку изменился объем работы, изменилась и численность персонала. На данный момент во всех подразделениях «Лемминкяйнен» в России работают 520 сотрудников. В начале года их было 630», – сообщил Казимир Линдхольм. Он подчеркнул, что «Лемминкяйнен» продолжает работу над текущими проектами по строительству жилья в России. Это вторая очередь ЖК «Тапиола» в Петербурге и ЖК «Сампо» в Московской области. Они завершатся в течение года. «Мы продолжаем искать другие участки и проекты для развития. Но они должны соответствовать определенному уровню рисков. Принимаются в расчет факторы, связанные с экономической ситуацией в России и падением покупательской способности населения», – отметил Казимир Линдхольм. Из-за высоких рисков «Лемминкяйнен» в апреле этого года отказался от проекта большого жилого комплекса «Илматар» в Петербурге. Этот проект был анонсирован для рынка в феврале 2011 года, когда «Лемминкяйнен» подписал рамочное соглашение с партнером – компанией Lipsanen & Co. Group (в ее собственности находится участок бывшего Сталепрокатного завода площадью 5,1 га). Стороны собирались построить в квартале 140 тыс. кв. м жилья, подземный паркинг на 1,7 тыс. машин и восстановить два здания-памятника на его территории – заводоуправление Сталепрокатного завода, а также канатный цех завода «Красный гвоздильщик» с водонапорной башней на углу Масляного канала и 25-й линии. Сейчас Lipsanen & Co ищет другого партнера для строительства «Илматара».

## кредиты

## Ключевое снижение

Вероника Маслова / На прошлой неделе ЦБ снизил ключевую ставку до 11,5%. Это поможет оживить рынок кредитования и положительно отразится на финансовом результате банков, отмечают эксперты. Но большого роста в кредитовании все-таки не случится.

Снижение ставки произошло уже в четвертый раз с начала 2015 года. В конце года ставка находилась на уровне 17%, а на момент последнего решения составляла 12,5%. В пресс-релизе ЦБ отмечает, что учитывал дальнейшее ослабление инфляционных рисков при сохранении рисков существенного охлаждения экономики. По его прогнозу, годовая инфляция в июне 2016 года составит менее 7% и достигнет целевого уровня 4% в 2017 году.

Решение ЦБ отражает положительное изменение баланса рисков экономического спада и инфляции, считает аналитик банка «Хоум Кредит» Станислав Дужинский. Инфляция достигла в конце марта исторического максимума с 2002 года, составив 16,9% в годовом выражении. Сейчас ситуация исправляется, прирост индекса потребительских цен по состоянию на 8 июня составил 15,6%.

## Индикатор стоимости

Ключевая ставка – индикатор стоимости денег в экономике. Под нее ЦБ предоставляет банкам кредиты и принимает от них же депозиты. Так что она напрямую влияет на ставки депозитов и кредитов коммерческих банков, а в долгосрочной перспективе – косвенно на макроэкономические показатели: инфляцию, рост ВВП, безработицу и т. п. Снижение ставки должно привести к соответствующему уменьшению стоимости кредитов для населения и компаний, хотя и не очень значительному, отмечают эксперты. «Существенную часть ставки по кредитам сейчас занимает плата за риск, а системные риски экономики по-прежнему высоки. Поэтому резкого снижения стоимости кредитных ресурсов в ближайшее время

## В корпоративном кредитовании изменения произойдут не раньше чем через 2-3 месяца

не произойдет», – размышляет Юрий Манулис, старший вице-президент, руководитель службы кредитования БФА Банка.

Ставки в обозримые недели могут упасть в пределах 1%, полагает территориальный директор «БКС Премьер» Вадим Исаков. «Для полноценного восстановления спроса на кредиты помимо снижения ставок необходимо восстановить покупательскую способность населения, чтобы динамика реальных доходов вышла в плюс. Однако это проблематично, ведь больше всего в текущем кризисе пострадали отрасли, ориентированные на потребительский спрос», – добавляет он. Средневзвешенная ставка по кредитам физическим лицам сроком до одного года упадет с 26% (в апреле-мае) до 25%, а корпоративные заемщики смогут занять деньги на срок более одного года не под 15%, а под 14%, считает финансовый аналитик ИК «Доходь» Владимир Киселев.

Что касается ставок по депозитам, то здесь снижение будет приблизительно таким же – с лагом в несколько месяцев в среднем на 1 п.п., прогнозирует аналитик ИХ «Финам» Тимур Нигматуллин. «Средняя ставка по 10 кредитным организациям, привлекающим наибольший



Ключевая ставка – индикатор стоимости денег в экономике

объем депозитов физических лиц, составляет сегодня 11,59% годовых. Очевидно, что сейчас подходящее время, чтобы успеть открыть пополняемый вклад на максимально длительный срок по старым ставкам», – советует аналитик. В части кредитов он прогнозирует падение на 1-2 п.п. с лагом до нескольких кварталов.

Елена Кондратьюк, глава филиала Абсолют Банка в Санкт-Петербурге, считает, что корректировки ставок по депозитам произойдут уже в ближайшее 2-3 недели. Коррекция в среднем составит 0,5-0,7%, говорит она. И добавляет, что в корпоративном кредитовании изменения произойдут не раньше чем через 2-3 месяца.

можно формировать кредитные продукты, выгодные для банков и при этом «популярные» для клиентов», – говорит банкир. Тем не менее рост кредитования не будет интенсивным, поскольку сильно зависит от ситуации в мировой экономике.

## Два сценария

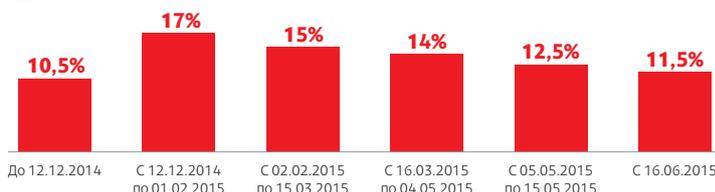
Рост рынка потребительского кредитования по итогам года может составить 5-10% при оптимистичном сценарии и 5% при углублении кризиса в России, связанного с геополитическими рисками, считает господин Исаков. По его мнению, последствия решения ЦБ для российской экономики и национальной валюты, скорее всего, будут нейтральными: рубль будет по-прежнему в большей степени подвержен влиянию геополитических факторов и динамике цен на нефть, а снижение стоимости вряд ли окажется достаточно значительным, чтобы изменить динамику инвестиций в лучшую сторону.

По мере дальнейшего замедления инфляционной ставки продолжит плавное снижение и, возможно, во втором полугодии преодеет 10% отметку, считает Станислав Дужинский. Параллельно будет происходить и удешевление кредитных ресурсов на финансовом рынке. Как отмечает в пресс-релизе сам ЦБ, он будет готов продолжить снижение ключевой ставки по мере дальнейшего замедления роста потребительских цен в соответствии с прогнозом. Но при этом подчеркивает, что «потенциал смягчения денежно-кредитной политики в ближайшие месяцы ограничен инфляционными рисками».

И это вполне закономерно, если учесть, что реальные экономические условия не позволяют сейчас допустить быстрого снижения ставок.

В целом на банковских показателях снижение ставки отразится положительно, поскольку ресурсы ЦБ, привязанные по стоимости к уровню ставки, занимают значительную долю в пассивах банковской системы России, отмечает господин Манулис. Это позволит компенсировать потери от реализации процентного и кредитного рисков из-за резкого удорожания пассивов в конце прошлого года и возникновения сложностей в бизнесе заемщиков. «При таком уровне ставок уже

## Динамика ключевой ставки ЦБ РФ



Источник: ЦБ РФ

## ЗАКОНЫ

# Банкротство физлиц как лазейка для бизнесменов

**Максим Еланский** / Банкротство физических лиц для руководителей проблемных организаций может стать способом ухода от субсидиарной ответственности. Так считают эксперты и предлагают доработать еще не вступивший в действие закон о финансовой несостоятельности граждан рядом поправок. ➔

На прошлой неделе стало известно, что закон о банкротстве физлиц, который разрабатывался несколько лет, вступит в силу не с 1 июля 2015 года, как подразумевалось ранее, а только с 1 октября. Причина – в неготовности арбитражных судов к рассмотрению данных дел, так как до последнего момента предполагалось, что банкротством граждан будут заниматься суды общей юрисдикции. Недоработанность ряда положений в самом законе отмечают также юристы и представители банков.

## Я – банкрот

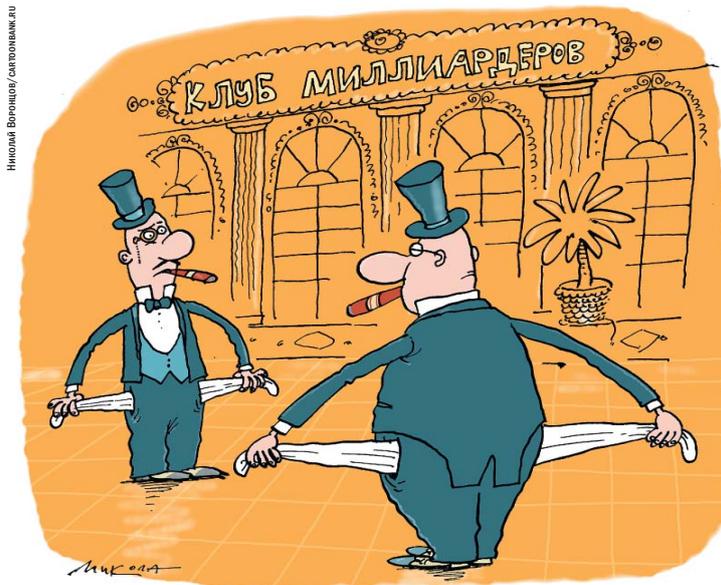
Согласно принятому в конце прошлого года закону о банкротстве физлиц несостоятельным может быть признан гражданин с долгами от 500 тыс. рублей при их непогашении в срок от трех месяцев. Инициировать банкротство может как должник, так и кредиторы, которые в большинстве своем банки. Законодательным механизмом предполагаются три способа решения проблем должника и кредитора. Первоначально суд предлагает сделать сторонам реструктуризацию с учетом реального положения дел заемщика. Если из-за неблагоприятного финансового положения человека она невозможна, суд утвердит реализацию имущества должника. Забирать нельзя будет только единственное жилье и предметы первой необходимости. Если и после этой процедуры задолженность останется, она уже списывается, гражданин своим кредиторам больше ничего не должен.

Важно, что при банкротстве физлица ведением всех дел занимается специальный финансовый управляющий. Он назначается инициатором банкротства за вознаграждение от 10 тыс. рублей в месяц. Также управляющий получает свой процент от реализации имущества должника.

Руководитель практики разрешения споров юридической компании Rightmark group Павел Ильин считает, что в настоящее время основные положения законопроекта о банкротстве физлиц направлены в большей степени в пользу кредиторов. Нюансы, заложенные в механизм процедуры банкротства, понятны и выполняемы больше банкирами, чем простыми заемщиками. «Полагаю, что закон изначально был задуман прокредиторским. Но я уверен, что еще будут вноситься правки в документ, чтобы каждую из сторон поставить в равное положение», – подчеркнул специалист.

## КСТАТИ

По данным Центробанка, с начала текущего года просроченная задолженность граждан перед банками увеличилась на 13,6% и составила 756,1 млрд рублей. Средняя задолженность на одно домохозяйство (их в стране насчитывается свыше 55 млн) составляет 197,3 тыс. рублей. По данным Федеральной службы судебных приставов, количество производств по взысканию с физлиц задолженности свыше 500 тыс. рублей составляет чуть выше 400 тыс. исполнительных листов.



Представители банков согласны с независимым юристом только частично. Они также считают институт банкротства физлиц необходимым элементом взаимоотношения банка и заемщика, но при этом полагают, что некоторые люди будут злоупотреблять «индугенцией» списания средств. По словам директора департамента по работе с просроченными задолженностями Росбанка Игоря Шкляра, кредитным организациям важно правильно оценить, кто действительно понабрал кредитов и теперь не может с ними расплатиться, а кто целенаправленно вводит

## Банкротство физлиц будут использовать в своих целях руководители финансово несостоятельных компаний

в заблуждение банки, чтобы потом не возвращать предоставленные займы. Также банки сомневаются, что специалисты исполнительного производства будут активно разыскивать имущество должника. Директор департамента розничных продуктов Балтинвестбанка Андрей Суровцев добавляет, что в настоящее время многие банки урегулируют вопрос с проблемными должниками в досудебном порядке за счет реструктуризации. К банкротству заемщиков кредитные организации будут прибегать только в крайнем случае, считает он.

## Меньшее зло

Между тем банкротство физлиц, делают предположение эксперты, в своих целях наверняка будут использовать руководители финансово несостоятельных компаний. За счет данного инструмента они смогут уйти от субсидиарной ответственности по долгам компании-банкрота.

По мнению старшего юриста гражданско-правового департамента юридической фирмы «КЛИФФ» Александра Терехова, личное банкротство данным лицам представляется куда меньшим злом, чем долговая ответственность за развал организации. В период прохождения процедуры банкротства как физлицо бизнесмен как минимум сможет оттянуть сроки выплаты «рабочих» долгов или применить механизмы, чтобы в принципе избежать их выплаты. «В частности, он может спрятать активы за рубежом. В принципе, предприниматель вообще может заняться

пяти лет брать кредиты. Но предприниматель может обратиться за кредитом в родственные организации. Для состоятельных людей получение денежных займов через такие структуры – обычная практика.

«Полагаю, что можно было бы в кредитной истории отмечать аффилированность заемщика-бизнесмена с другими компаниями. У ФНС уже есть база, позволяющая выявлять все деловые связи предпринимателей. Задействовать ее можно было бы и при выдаче кредита», – делает выводы эксперт.

Единственное, что будет труднее сделать при банкротстве физлица, считают специалисты, так это скрыть имущество через родственников. Дело в том, что будут учитываться сделки банкрота в период до трех лет с момента подачи заявления о несостоятельности. Развод, новый брачный договор, дарственная родственникам будет расцениваться как возможный вывод активов. Такие сделки могут быть признаны недействительными. Также могут быть оспорены и сделки, совершенные супругом в отношении общей совместной собственности.

## Ставка на посредника

По мнению экспертов, появление института банкротства физических лиц приведет к снижению доступности необеспеченных кредитов и займов. Банки будут учитывать риск банкротства граждан и отдавать предпочтение потребительским займам под залог или поручительство.

По словам арбитражного управляющего Дениса Кучерова, будет развиваться и институт финансовых управляющих. Данные специалисты будут более оперативно и гибко работать, чем судебные приставы. «Посредникам в деле о банкротстве достаточно будет «пробить» клиента по нескольким базам, сделать пару прозвонов, чтобы понять, есть ли у человека скрытое имущество, если он будет представлять сторону кредиторов. Заинтересованность в такой работе будет зависеть от суммы вознаграждения – чем она больше, тем больше мотивация будет у финансового управляющего», – подчеркивает он.

В настоящее время стоит задача, добавляет специалист, чтобы о механизме банкротства физлиц знали не только ипотечники, желающие скрыть свои активы и избавиться от кредиторов через судебное предписание, но и простые люди, попавшие в кредитную кабалу. Пока многие граждане попросту не знают о возможности урегулировать вопросы с задолженностью новым для них способом.

## цифра

# 500

тыс. рублей – минимальная сумма долга для открытия процедуры личного банкротства

## НОВОСТИ

## Новые игроки выходят на рынок

**Денис Кожин /** В Петербурге с каждым годом становится все больше недвижимости, сдающейся в аренду, а соответственно, растут и требования арендаторов к снимаемому жилью, но требования разнятся в зависимости от класса жилья.

В целом рынок аренды Северной столицы продолжает преимущественно оставаться рынком предложений жилья эконом- и комфорт-класса и составляет примерно 70% предложений всего съемного рынка жилья в Петербурге. Клиентов на элитные объекты сегодня немного, и они, как правило, выбирают для себя видовые квартиры или квартиры в центральных районах города, полностью меблированные и оборудованные современной техникой. На рынке аренды эконом- и комфорт-класса наметилась тенденция отдавать предпочтение квартирам более комфортным с удобным местом расположения. Таким образом, можно перечислить основные требования к арендуемым квартирам: требование относительно местоположения недвижимости (привязка к конкретной станции метро или другому объекту – парку, месту работы, месту жительства родителей и т. д.), качеству (комната в коммунальной квартире, отдельная квартира, с ремонтом или без, с определенным набором бытовой техники и мебели или без него и т. д.). Но основное требование – это, безусловно, цена в сочетании с комфортными бытовыми условиями и удобной локацией.

В последнее время на рынок аренды жилья стали выходить и девелоперы. Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказал: «Аренда от застройщика – одно из направлений нашей работы: «Строительный трест» предлагает в долгосрочную аренду квартиры в сданных и заселенных домах в разных районах города, с полной отделкой и дополнительным сервисным обслуживанием, есть варианты с меблировкой. В летний период наблюдается активный интерес со стороны абитуриентов, которые приезжают в Петербург и рассчитывают прожить здесь как минимум несколько лет».

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финанс», говорит, что, как правило, рынок аренды жилой недвижимости в крупных городах зависит от нескольких факторов: средней зарплаты, уровня безработицы, наличия экспатов/мигрантов и т. п. «С учетом ухудшения экономической конъюнктуры и девальвации рубля спрос на арендную недвижимость закономерно падает: уже сейчас наблюдается рост числа вакантных площадей и резко увеличился средний срок экспозиции. Тем не менее арендодатели пока не спешат кардинально снижать ставки, ожидая возвращения арендаторов во второй половине года на фоне укрепления рубля и начала «высокого» сезона. Арендные ставки стагнируют. Как правило, арендодатели готовы к тому, что сроки экспозиции составят до трех месяцев. На мой взгляд, в 2015 году ставки аренды в рублевом выражении продолжат стагнировать на фоне двузначной инфляции. Число сделок сократится минимум на треть», – резюмирует эксперт.

# Нетипичный период для аренды

**Денис Кожин /** Летний период – нетипичный для рынка аренды жилья. На него действуют несколько разнонаправленных факторов, одни из которых снижают цену, другие повышают. Эксперты говорят, что летом сегмент посуточной аренды вырастает более чем на треть. ➔

На рынке аренды Санкт-Петербурга можно выделить несколько ценообразующих факторов: сезонность, туризм, месторасположение, комфорт, конкуренция.

## Не могут ждать

Как говорят эксперты, в большинстве случаев снять квартиру или найти жильца требуется срочно и дожидаться определенного сезона некогда. Считается, что снимать квартиру лучше летом, а искать арендаторов – осенью. Большой выбор доступных квартир – обычная ситуация в летний период, хотя кризисные явления еще больше усилили данную тенденцию.

Вадим Исаков, территориальный директор «БКС Премьер», говорит: «С начала текущего года на рынке аренды жилья наблюдается спад спроса при сохранении предложения. В связи с этим требования арендаторов увеличились, а арендодателям зачастую приходится идти на предоставление скидок, чтобы оперативно сдать свое жилье. Традиционное увеличение активности на рынке аренды в конце лета, скорее всего, состоится, но цены вряд ли смогут достичь прошлогоднего уровня».

Как правило, с началом сезона отпусков активность на рынке аренды жилья несколько снижается, но цены на аренду в летней период сохраняются фиксированными, а в определенных районах города даже возрастают в зависимости от локации с учетом конкуренции. Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк отмечает, что для летнего периода характерен приток квартир, сдающихся на короткий период – на несколько месяцев. Одним из факторов увеличения спроса является приток учащихся, что является одной из причин фиксированной цены в спальных районах и на окраинах города. Увеличивается спрос на небольшие одно- и двухкомнатные квартиры, которые арендуют родители абитуриентов и студентов, поступающих или поступивших в вузы. Другим значимым фактором увеличения спроса и увеличения цены в определенных районах города является туризм. Санкт-Петербург значит своими величественными достопримечательностями, что привлекает сюда тысячи туристов как из России, так и со всего мира. «Логично, что предложение краткосрочной аренды базирется именно на этом контингенте и является самой доходной областью рынка аренды. В летний период, особенно в период белых ночей, гостицы города значительно увеличивают цены. Именно этот фактор делает посуточную аренду квартир

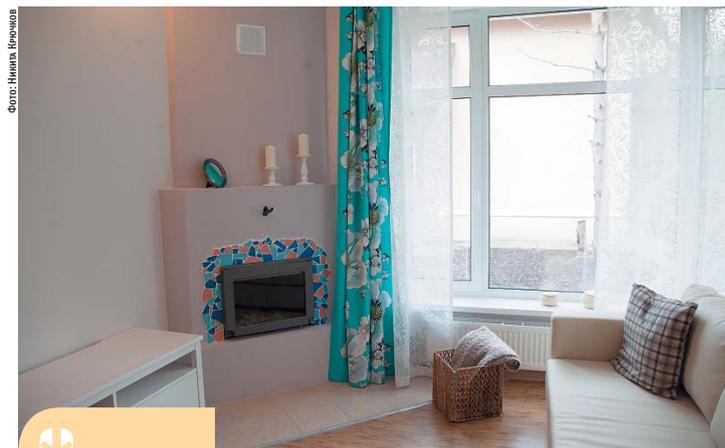


Фото: Наталья Шевцова



Традиционное увеличение активности на рынке аренды в конце лета, скорее всего, состоится, но цены вряд ли смогут достичь прошлогоднего уровня

более приемлемой для туристов», – говорит господин Вовк. Большинство гостей города стараются снимать квартиры ближе к достопримечательностям, театрам, ресторанам, именно поэтому в летние месяцы лидируют квартиры и комнаты Центрального, Петроградского, Московского, Адмиралтейского районов.

В летний период рынок посуточной аренды увеличивается на 30-40%, но при этом цены на аренду все равно остаются конкурентоспособными по сравнению с предложениями гостиниц и хостелов Северной столицы. Также стоимость аренды недвижимости напрямую зависит от удобства и комфорта снимаемой площади. Если квартира сдается с минимальным набором удобств (без стиральной машины, домашнего телефона, мебели), то и цена ее будет сравнительно низкой. И наоборот, если квартира обставлена новой мебелью и оборудована современной бытовой техникой, то и цена аренды такой квартиры будет очень высокой.

## Элита вне сезонов

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, рассуждает: «Традиционно в летний период повышаются цены на аренду квартир, расположенных в «золотом треугольнике» Петербурга, а также на видовые квартиры и квартиры популярного метража – либо

до 60 кв. м, либо уже от 100 кв. м, с хорошим функционалом, несколькими спальнями, машино-местом и т. д.». Она добавляет, что на рынке аренды элитного жилья сезонность как таковая отсутствует.

«Наблюдается небольшой спад после Нового года, но это, пожалуй, единственный тихий период. Особенно если речь идет об очень качественных объектах – в новых домах, с подземным паркингом, хорошими видовыми характеристиками, хорошими соседями, универсальной отделкой, удобным функционалом. Требования клиентов постоянно растут. Но отмечу, что скачки курса валют на текущий момент отчасти сбалансировали рынок. Часть договоров привязывается к условным единицам, часть договоров учитывает последующую инфляцию. Но в целом можно отметить, что основным требованием клиента остаются стабильные сроки аренды качественной недвижимости», – заключает госпожа Конвей.

## цифра

# на 10%

могут снизиться цены на аренду жилья в Петербурге до конца нынешнего года, по некоторым прогнозам

## мнение



**Алла Казакова, заместитель директора по аренде АН «Итака»:**



– По сравнению с началом года цены на аренду недвижимости уже снизились на 10-15%, и до конца лета может произойти снижение еще на 10%. Это связано как с сезонными факторами, так и с общей экономической ситуацией и превалированием предложения над спросом. Арендаторы стараются сни-

зить расходы на аренду, например снимают многокомнатные квартиры на несколько человек или даже семей. Экономия очевидна: если снимать отдельно комнату в коммунальной квартире, то арендная ставка будет около 12-13 тыс. рублей в месяц, в случае совместной аренды многокомнатной квартиры одна комната обойдется примерно в 10 тыс.

# Еда выходит на первое место

**Роман Русаков** / Ресторанные комплексы в торговых центрах претерпевают перемены – клиентуру ТРК заманивают новыми концепциями и более дорогими интерьерами фуд-кортов. Как полагают аналитики, роль зон общественного питания в торговых центрах постепенно возрастает. ➔

Одна из тенденций последнего времени, говорят аналитики, – это увеличение доли площадей, которые отдаются под размещение самых разнообразных форматов общественного питания в торговых центрах. Это связано с тем, что все более активно развивается интернет-продажа самых разных товаров, поэтому торговые сети сокращают размеры своих магазинов и используют их больше в качестве шоу-рума (особенно это актуально для электроники и бытовой техники). «Торговый центр для посетителей все больше становится не просто местом покупки, а местом, где можно хорошо провести время самому, с семьей или с друзьями. Поэтому в ТЦ все больше площадей предоставляется под общественное питание, сферу услуг и сферу развлечений, то есть то, что невозможно сделать через Интернет и что позволит хорошо провести время посетителю», – рассказала Ольга Штода, директор по управлению компании Black Stone Keeping Company.



В торговых центрах все больше площадей предоставляется под общественное питание, сферу услуг и развлечения

## Отношение меняется

«Торговые центры все более ответственно относятся к подбору пула арендаторов, особенно в успешных концептуальных объектах. Для посетителя магазина фуд-корт очень важен, это не история про «перекусил и направился дальше», это все-таки про качественный недорогой ресторан в формате open space», – рассуждает Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью «АРИН».

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева подтверждает слова коллеги: «В последнее время меняется отношение к ресторанным зонам в торговых центрах: они уже воспринимаются посетителями торгового центра практически как тот же ресторан. Это предполагает наличие концептуального зонирования, тщательный подход к оформлению, выбор мебели. Фуд-корты с пластиковыми стульями постепенно уходят в прошлое, все

чаще там можно увидеть удобные диваны – посетителю должно быть здесь комфортно. Средний чек фуд-корта сейчас тоже увеличивается, ведь ожидания людей как минимум по качеству еды такие же, как в ресторане. Эти изменения происходят в силу того, что сама целевая аудитория меняет свои предпочтения: люди стали больше путешествовать, бывать за границей, пробовать новое. Их вкусы все более дифференцируются и требования разнятся. Именно поэтому растет минимальное число концепций в рамках одного фуд-корта – сейчас для нормальной работы нужно хотя бы шесть концепций, если речь идет о районном торговом центре, а в окружном формате – не менее 9-13 разнообразных фуд-кортов в зависимости от размеров торгового центра и его месторасположения».

## Укрупнение

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, отмечает, что раньше наиболее крупные рестораны в ТЦ занимали 400-500 кв. м, а сейчас встречаются заметно более крупные рестораны – площадью до 1000 кв. м. «При этом доля ресторанных зон и фуд-кортов также имеет тенденцию к увеличению, но преимущественно в объектах в центре города», – уточняет он.

Особенность размещения на фуд-корте заключается в том, что арендатор оплачивает только за свою рабочую зону, то есть все, что размещается за линией раздачи. Посадочные места на фуд-корте относятся к зоне общего пользования. Ольга Штода

## МНЕНИЕ



**Екатерина Беляева,**  
маркетолог-аналитик ЗАО  
«БФА-Девелопмент»:

➔ Практически всегда площадки фуд-кортов располагаются на верхних этажах. Таким образом, посетители гарантированно пройдут по всем этажам торгового центра, чтобы дойти до площадки с едой. Причем располагать их лучше как можно дальше от эскалаторов и лифтов. Цель абсолютно прозрачна – пока посетитель идет к еде, он может заглянуть еще в несколько магазинов. А поев и отдохнув, скорее всего, продолжат свой «поход» с торговых отделов, расположенных рядом с фуд-кортом.

добавляет, что поэтому арендная ставка из расчета на 1 кв. м на фуд-корте выше, чем при размещении стационарного кафе или ресторана (именно из-за большой общей зоны, которая в аренду не входит). «И размер эксплуатационных расходов для арендаторов фуд-корта выше, чем для остальных арендаторов ТЦ, так как в данные расходы входят дополнительные расходы по уборке зоны фуд-корта», – объясняет она.

Госпожа Лапина подсчитала, что в региональных торговых комплексах («Галерея», «Мега») минимальная арендная ставка составляет 600 рублей за 1 кв. м, а максимальная может достигать 4,8 тыс. рублей. «В окружных (ТК «Южный полюс», «Новый») максимальная не превышает 3 тыс. рублей», – резюмирует она.

# Аппетит к покупке приходит после обеда

**Роман Русаков / Аналитики говорят, что до трети всех посетителей торгового центра приходят в него специально ради фуд-корта. Задача владельца – расположить зону общепита так, чтобы у тех, кто пришел поесть, «разыгрался аппетит» и к посещению торговой зоны.**

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финан», уточняет, что примерно 10-30% всех посетителей ТЦ приходят в них специально ради фуд-корта. «В текущих условиях сложной экономической конъюнктуры владельцы недвижимости менее предрасположены к экспериментам и по возможности отдают предпочтение стандартным планировкам и крупным играм с устойчивой бизнес-моделью. Для ТЦ площадью

10-20 тыс. кв. м характерна площадь фуд-корта 0,5-1 тыс. кв. м (8-15 кухонь)». Считается, что в ресторанном дворике общей площадью порядка 15 тыс. кв. м могут присутствовать 6-7 кафе и ресторанов. Чем больше торговый центр, тем больше фуд-корт. Например, ресторанный дворик в «Мега» состоит из 13 операторов, не считая примыкающих к нему отдельных ресторанов. Организацию фуд-кортов многие считают больше искусством, чем наукой. Но существуют сугубо математические параметры оценки количества операторов еще на стадии проектирования центра. Обычно ресторанный дворик занимает 10-15% общей площади торгового комплекса, который делится примерно на две равные части, одну из которых составляют кухни,

вторую – площадка с посадочными местами. Каждая кухня, как правило, ограничена размерами 50-80 кв. м и имеет прилавок длиной 4-8 м. «Оптимально, когда на каждого оператора приходится по 20-30 столиков. Меньшее количество создаст неудобства для посетителя, большее – для владельцев торгового центра, так как площадь посадочной части фуд-корта в аренду не сдается», – поясняет госпожа Беляева. Дизайнерское оформление ресторанный дворика подразумевает объединение всей его площади единым стилистическим решением. Например, в «Мега» и «Ашане» ресторанный дворик украшают разного рода живые деревья. «При проектировании торгового центра желательно учесть, чтобы с фуд-корта просматривалось макси-

мальное число витрин магазинов, что является одной из ключевых статей в переговорах с арендаторами, большинство рост продаж в магазинах с привлекательно оформленными витринами, расположенными поближе к ресторанному дворика», – добавляет Екатерина Беляева, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

## КСТАТИ

Одной из последних оригинальных тенденций является то, что в последние годы операторы общепита активно осваивают площади бизнес-центров. На рынке появился целый ряд сетевых проектов, ориентированных на развитие в составе офисных объектов. В Петербурге это Market Place, Casual Cafe, «Ламантин», УК «Бранч». В Москве в рамках бизнес-центров развиваются сети SMARTFOOD, «Кофемания», Totto Grill. Арендные ставки на помещение для ресторана в составе бизнес-центра, как правило, ниже, чем в торговых комплексах, так как основной поток клиентов формируется из сотрудников офисов, и в выходные дни посещаемость сокращается до минимального уровня. Нередко рестораны в бизнес-центрах размещаются на верхних этажах, особенно эта тенденция характерна для Петербурга, где в последние 3-4 года видовые и панорамные рестораны пользуются все большей популярностью и могут привлечь посетителя и во внебюджетное время.

помещений падает на 20-25%, а в некоторых случаях и больше», – рассуждает он. Станислав Ступников, руководитель направления торговой недвижимости «Бестъ. Коммерческая недвижимость», с коллегой согласен: «Чувство голода все равно «поднимет» покупателя. А ставки аренды на верхних этажах ниже, что более целесообразно с экономической точки зрения».

## НОВОСТИ

Глава Республики Коми Вячеслав Гайзер предложил включить проект «Белкомур» в федеральные программы развития Арктики и транспортной системы РФ. С соответствующим заявлением губернатор выступил на минувшей неделе в ходе заседания Наблюдательного совета Стратегического партнерства «Северо-Запад». Глава республики отметил, что в настоящее время прорабатывается схема осуществления проекта по модели заключения концессионного соглашения, в соответствии с которым государственное финансирование проекта предполагается после ввода магистрали в эксплуатацию. Особый интерес к реализации проекта «Белкомур» проявляют Китайская железнодорожная корпорация и Китайская гражданская инженерно-строительная корпорация. Получено предварительное согласие от Государственного банка развития Китая о возможности предоставления долгового финансирования. Проект «Белкомур» предполагает строительство железнодорожной магистрали Архангельск – Сыктывкар – Соликамск (Пермь). Общая протяженность магистрали составит 1161 км, из которых необходимо построить 712 км, а 449 км – реконструировать.

На минувшей неделе на площадке ПМЭФ-2015 губернатор Мурманской области Марина Ковтун и президент ОАО «Нефтяная компания «Роснефть» Игорь Сечин подписали досоглашение к действующему соглашению о реализации проектов по созданию на территории Мурманской области промышленного парка обеспечения шельфовой разведки и добычи нефти и газа. В документе также прописаны обязательства по размещению береговой базы обеспечения арктических шельфовых проектов и обеспечивающих производств, а также развитию научного и кадрового потенциала Мурманской области для обеспечения квалифицированными трудовыми ресурсами арктических нефтегазовых проектов. «Создание береговой базы обеспечения, по сути, означает появление в Мурманской области новой высокотехнологичной отрасли промышленности», – подчеркнула губернатор Мурманской области Марина Ковтун.

К маю 2016 года подрядчик реконструкции калининградского аэропорта Храброво, компания ООО «Еврогруп», закончит реконструкцию левого крыла аэропорта, а к маю 2017 года планируется завершить реконструкцию здания аэропорта в целом. Объем частных инвестиций составит порядка 3 млрд рублей, об этом рассказал генеральный директор компании-подрядчика Бекир Девлетов. Планируются возвести стеклянный купол, сделать перед аэропортом зеленую зону, удобные парковки, пандусы, лифты, эскалаторы, увеличить количество стоек регистрации, детские игровые зоны и т. д. По словам подрядчика, сейчас на объекте ведет подготовительные работы бригада из 40 человек, через две недели планируется увеличить количество рабочих до 180. Реконструкция калининградского аэропорта Храброво предусмотрена ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)». Заказчиком реконструкции аэрокомплекса является ЗАО «Аэропорт Храброво», инвестором – ООО «Аэроинвест».

# Важность Карелии оценили в 15 миллиардов

Михаил Немировский / Правительство РФ утвердило федеральную целевую программу развития Республики Карелия до 2020 года объемом 135 млрд рублей, при этом на развитие стратегического пограничного региона федеральный центр согласился выделить всего 15 млрд. Эта программа – не что иное, как имиджевый ход главы региона, считают эксперты. ➔

Постановление № 570 было принято Кабинетом 9 июня 2015 года, официально опубликовано 13 июня. Идею о собственной федеральной программе глава региона Александр Худилайнен вынашивал около полутора лет, а началось все с праздника. В мае 2013 года главе республики удалось добиться создания Госкомиссии по подготовке к 100-летию Карелии, после получения президентской визы эту комиссию возглавил секретарь Совета безопасности РФ Николай Патрушев. В течение полугодия глава региона в ходе официальных и кулуарных встреч пытался убедить Совет безопасности в том, что по случаю юбилея Карелия как стратегически важный приграничный регион хочет получить особый подарок – собственную целевую программу социально-экономического развития. И к ноябрю 2013 года Александр Худилайнен все-таки инициативу пролоббировал, идею поддержала Госкомиссия, а спустя год, в декабре 2014 года, концепция была одобрена премьер-министром РФ Дмитрием Медведевым.

Возможно, принятием программы республика действительно обязана лобби своего губернатора в высших эшелонах власти, однако силу своих связей господин Худилайнен сильно переоценил – по сравнению с первоначальной концепцией общий объем финансирования сократился в три раза – с 500 млрд рублей до 135 млрд, а федеральная помощь – в шесть раз, с 91 млрд до 15 млрд рублей, которые регион будет получать небольшими траншами в течение пяти лет.

## Все пошло на Крым

Отметим, что Карелия стала шестым регионом (и, возможно, последним) в России, обретшим собственную ФЦП, получив при этом наименьший среди других регионов размер федеральных средств. Обычно федеральное финансирование составляет от 80 до 90% общего объема программы. Так, Республика Ингушетия получила из казны за спокойствие на Северном Кавказе 25 млрд рублей, посещение недавно премьером Курнылы – 21 млрд рублей, Калининградская область освоит 92 млрд рублей, по программе развития юга России было выделено 170 млрд рублей. Самый большой транш получит свежесоборенный Крым – 658 млрд рублей. Не исключено, что на развитие полуострова и была переброшена часть карельских денег.

Эксперты уверяют, что федеральных денег в регионах в силу кризисных явлений в мире и в стране становится все меньше. По словам Дмитрия Солонникова, директора Института современного государственного развития, российские власти отпустили регионы в свободное плавание, придумывая, как выбраться из кризиса, они должны сами. Это, в свою очередь, уже привело ряд регионов к предефолтному состоянию. «Пролоббировать программу с таким объемом федерального участия – дело нехитрое. Мы знаем, например, о близких отношениях Худилайнена со спикером Госдумы РФ Сергеем Нарышкиным. Вопрос в том, какую службу сослужит



В текущей экономической и политической ситуации Александру Худилайнену очень важно получить федеральную поддержку, считают эксперты

губернатору эта программа, потому что после принятия программы за привлечение этих 15 млрд рублей отвечает именно он, а не федеральный центр. И если деньги в субъект не придут, это будет его вина и дополнительный минус в послужном списке», – рассказал господин Солонников. По его словам, на фоне экономического спада в республике и затянувшегося конфликта с петрозаводской мэрией принятие программы – это скорее имиджевый ход. Губернатору надо показать, что какой-то импульс экономике будет дан, что деньги придут. «В регионе будут розданы какие-то обещания, это будет возможность для договоренности с теми или иными региональными группами элит о перемирии», – добавляет Дмитрий Солонников. Но когда реально пойдет денеж денег, кто будет ими распоряжаться – неясно. Запрет Худилайнену идти на переизбрание говорит о том, что он в лучшем случае досидит свой срок, и на этот его карельские каникулы закончатся».

## Выбраться из ямы

Ни российское правительство, ни региональные власти не скрывают, что главная цель программы – вытащить республику из инвестиционной ямы, в которую регион попал еще в начале «нулевых». Как уточня-

ется в документе, начиная с 2001 года социально-экономическая ситуация в Карелии характеризуется отставанием от среднероссийского уровня, а также от уровня округа. Так, ВРП на душу населения составляет 73% среднероссийского показателя и 66% показателя по СЗФО. Согласно отчету Минэкономразвития республики за 2014 год, региону удалось сохранить темпы промпроизводства на уровне 2013 года – показатель ИПП составил 100,3%, что, по сути, равносильно провалу, ведь в 2013 году производство области упало на 8,7%, и в 2014 году Карелия из этой ямы так и не выбралась. Инфляция по итогам года составила более 10%. Объем инвестиций в основной капитал уменьшился почти на 14% к уровню 2013 года и составил 30,8 млрд рублей, при этом четвертая часть этой суммы – федеральные инвестиции. По итогам 2014 года серьезно сократились – на 24% – темпы строительства. Ожидается, что программа будет способствовать бурному инвестиционному всплеску. Инвестиции в основной капитал, падающие второй год подряд, уже к 2016 году наберут 15%, а к 2020 году рост и вовсе составит фантастические 150% к результату 2013 года. Уровень общей безработицы к 2020 году снизится на 0,7 п.п. и составит 7,5 п.п., но считать это серьезным достижением вряд ли возможно.

## КСТАТИ

Федеральные дотации региону хватит лишь на несколько инфраструктурных проектов. Так, 2,7 млрд рублей потратят на инженерную подготовку четырех новых промышленных парков, 1,1 млрд рублей – на реконструкцию и перевооружение пограничной железнодорожной станции Вяртсиля. Почти 1 млрд пойдет на строительство путепровода через железнодорожные пути в створе ул. Гоголя в Петрозаводске. 3 млрд выделено на реконструкцию федеральных трасс, 2,2 млрд рублей регион получит на обеспечение сетями участков для многодетных семей. Основной костяк программы, 119 млрд рублей, – это частные вложения. Например, в горную промышленность бизнес вложит 26 млрд рублей, в лесную – более 52 млрд и т. д.

# В новом свете

**Екатерина Костина** / Будущее российского рынка светодиодов противоречиво. С одной стороны, хорошим стимулом для роста этого сегмента является курс на энергосбережение и импортозамещение. С другой стороны, чтобы потеснить зарубежных конкурентов, имеющих прочные позиции в регионах, нужно государственное лоббирование интересов местных компаний. ➔

По данным ГК «Светлана-Оптоэлектроника», российский рынок светодиодной продукции оценивается в 12 млрд рублей, что составляет 5% от всего светотехнического рынка. Это сегмент отечественной экономики активно развивается, так как еще несколько лет назад его доля составляла менее 1%.

Как отмечают в компании Tesla, наиболее перспективными направлениями развития рынка светодиодной техники являются архитектурная подсветка, уличное освещение и промышленное освещение. В первую очередь это обусловлено тем, что именно в данных областях преимущества светодиодной продукции наиболее очевидны.

## Светодиоды на улице

Положительное влияние на рынок светодиодной продукции оказал закон об энергосбережении. Как рассказали в ГУП «Ленсвет», еще пять лет назад предприятие избавилось от всех ртутных светильников в зоне своей ответственности. И сегодня идет планомерная замена натриевых светильников на светодиодные.

По словам Сергея Мителева, генерального директора СПб ГУП «Ленсвет», всего на балансе предприятия 228 тыс. светильников, из них около 7 тыс. являются светодиодными, что составляет 3%. Однако процент постепенно растет, потому что во всех государственных программах по внутриквартальной замене светильников, устройству систем освещения садов, парков, детских и спортивных площадок используются только светодиодные элементы.

Как отметили в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, светодиодные светильники доказали свою надежность и высокую энергоэффективность. За четыре года эксплуатации на сетях наружного освещения выход из строя современных источников света составил менее 0,2%. На сегодняшний день светодиодные светильники, находящиеся на балансе СПб ГУП «Ленсвет», функционируют в Кронштадте, в парках имени Бабушкина и Есенина, в саду «Олимпия», на пр. Чернышевского, на Малой и Большой Конюшенных ул., на Светлановском пр., в Александровском саду, в Муиринском парке, в Палевском саду и других объектах.



Средняя экономия электроэнергии при использовании светодиодных светильников – более 40%

По словам Сергея Мителева, средняя экономия электроэнергии при использовании светодиодных светильников – более 40%. Срок службы светильника составляет до 30 тыс. часов – в среднем 12 лет, что значительно выше, чем в натриевых светильниках. На сегодняшний день, по информации СПб ГУП «Ленсвет», подходит к завершению разработка 10 проектов внутриквартального освещения с установкой начиная с 2016 года свыше 5 тыс. светодиодных светильников.

Со своей стороны, Алексей Мохнаткин, генеральный директор ГК «Светлана-Оптоэлектроника», отметил, что также самыми активными потребителями светодиодного освещения, по опыту компании, являются крупные и средние коммерческие предприятия, которые стремятся эффективно вкладывать средства и четко понимают свои потребности.

Освещение на основе светодиодных элементов также активно используется на объектах недвижимости Петербурга. Светодиодные светильники являются перспективным направлением для организации освещения объектов недвижимости,

поскольку обладают низким потреблением электроэнергии и повышенной долговечностью.

## Рыночная борьба

Ведущими игроками на рынке современной осветительной техники являются зарубежные компании (европейские, корейские, китайские), имеющие известные, широко разрекламированные бренды (Samsung LED, Osram Opto Semiconductors, LG Innotek, Philips Lumileds Lighting Company и др.) и уже зарекомендовавшие себя российские компании с довольно широким ассортиментом продукции. Среди них можно отметить ОАО «Томский электроламповый завод», ООО «Световод», ООО «Энертрейд», ГК «Светлана-Оптоэлектроника», ГК «Оптоган» и др.

Сергей Мителев отметил, что Петербург проводит взвешивую политику по выбору оборудования. «За последние несколько лет после введения закона об энергосбережении появилось огромное число организаций, которые напрямую и косвенно имели отношение к изготовлению светодиодных

светильников. В Петербурге полтора года назад была проведена аккредитация как компаний, так и светильников, которые они производят. Через нас прошло около 200 организаций и 300 различных типов светильников. Из этого числа компаний было аккредитовано около 15 организаций, продукция которых соответствует нашим требованиям и может быть использована для городских объектов», – пояснил он.

## Светлое импортозамещение

По мнению экспертов, активному развитию электронной промышленности мешает отсутствие четкого сценария развития экономики со стороны государства на ближайшие годы. Алексей Мохнаткин говорит, что электроника – это та область, где импортозависимость превышает 90%. И без системных мер поддержки со стороны государства из этого никак не выйти. «Если говорить реалистично, хотелось бы повышения скорости принятия решения. У нас многое говорится, но не многое делается», – добавил он.

В частности, недавно стало известно, что компания «Светлана-Оптоэлектроника» приняла решение о заморозке проекта по строительству новой площадки в особой экономической зоне «Новоорловская». Как комментируют в самой компании, как только условия и правила игры на рынке поменяются, компания вернется к этому проекту. Объем инвестиций в проект оценивался в 1,5 млрд рублей, производственная мощность площадки – в 70 млн светодиодов в год и порядка 750 млн светильников в год.

## мнение



**Алексей Мохнаткин,**  
генеральный директор  
ГК «Светлана-Оптоэлектроника»:

➔ У светодиодов довольно много преимуществ: наряду с основным – энергоэффективностью (светодиоды экономичнее ламп накаливания в 8-10 раз) – это долгий срок службы – до 100 тыс. часов (примерно 15 лет, если пользоваться освещением по 8-9 часов в день), экологичность и устойчивость к механическим воздействиям, а также к количеству и частоте циклов включения/выключения. Существенным недостатком пока остается относительно высокая стоимость приобретения таких приборов, однако следует учитывать, что они довольно быстро себя окупают за счет уже упомянутой экономии расходов на оплату электроэнергии и эксплуатацию.

**23 июня**  
**Петр Александрович КУЗНЕЦОВ,**  
директор ООО «Конфидент»

**24 июня**  
**Алексей Александрович ЖУРБИН,**  
генеральный директор ЗАО «Институт «Стройпроект»

**28 июня**  
**Светлана Вадимовна КИМ,**  
директор по развитию группы компаний ААГ

**Игорь Святославович КОКАРЕВ,**  
заместитель председателя Жилищного комитета Санкт-Петербурга

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ПОДПИШИСЬ!**

**Проверено временем!  
Необходимо каждому профессионалу!**

Подобная информация по тел. 605-00-50 [podpiska@asninfo.ru](mailto:podpiska@asninfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

**УДОБНО ВСЁ**



**670-01-01**

Подробную информацию можно узнать на сайте

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



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ**

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



**ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА  
FIABCI-РОССИЯ**

«Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости – 2012» (детский сад в «Новом Оккервиле»)»



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
БЛАГОУСТРОЙСТВА  
И ИНФРАСТРУКТУРЫ**

на премии Urban Awards 2011

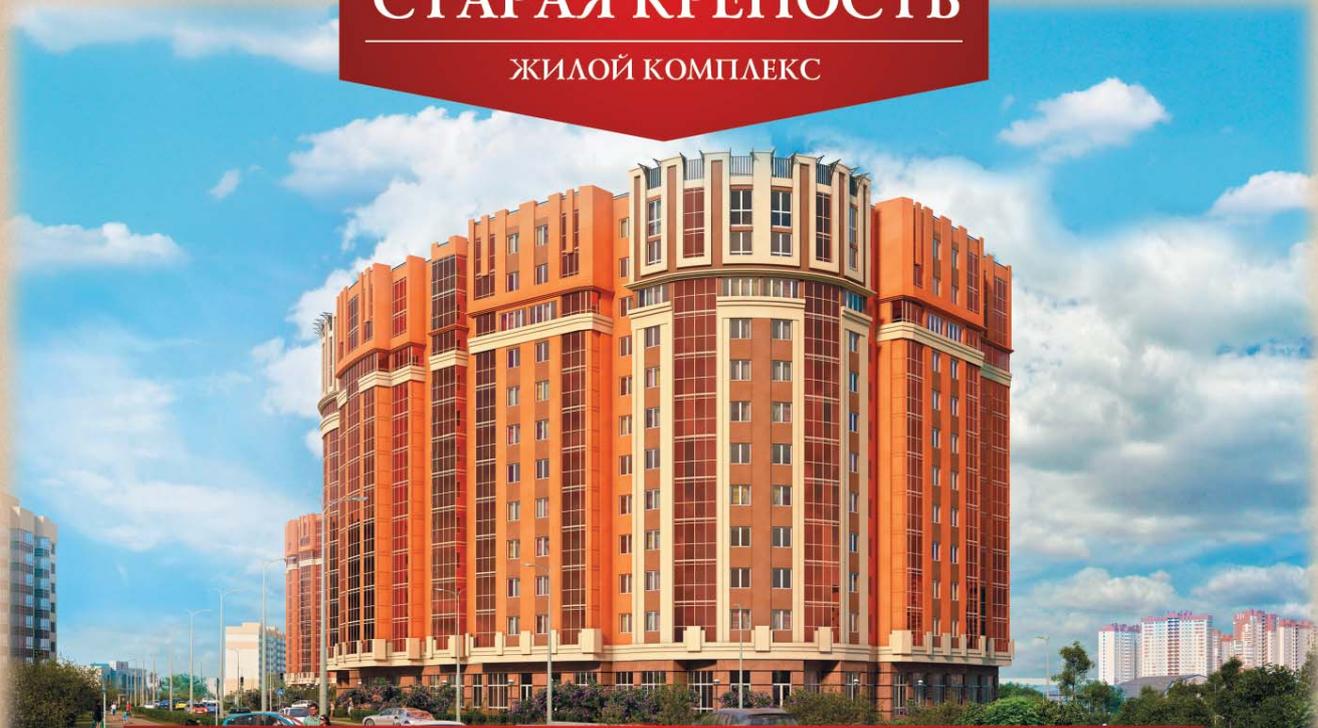


**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО  
КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ  
ТЕРРИТОРИИ**

на конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА-2013»

**СТАРАЯ КРЕПОСТЬ**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



**ЛЕТНИЕ СКИДКИ | КВАРТИРЫ ОТ 1,65 МЛН РУБ.**

8 (812) 331-50-00



www.rsti.ru  
**РосСтройИнвест**

8 (800) 700-50-15  
БЕСПЛАТНЫЙ ЗВОНОК ИЗ РЕГИОНОВ

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.rsti.ru](http://www.rsti.ru)