

События

Московская компания Glorax Development вышла на намыв Васильевского острова. В партнерстве с «Ренорд-Инвест» она построит около 500 тыс. кв. м жилья и коммерческих объектов.

Москвичи на намыве, стр. 4

Новости регионов

Заместитель полпреда Президента РФ в СЗФО Андрей Травников рассказал об итогах социально-экономического развития округа за первое полугодие 2015 года.

«Настала очередь банков искать заемщиков», стр. 11



Арбитраж, стр. 8 • Зарубежная недвижимость, стр. 12-14



Оборонные земли

Концерн «Алмаз-Антей» готовит к продаже четыре участка общей площадью 21 га в Петербурге. Если сделка будет денежной, покупатель может получить дисконт до 50% от рыночной цены актива. (Подробнее на стр. 3) ➔

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

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

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Строительство • Проектирование • Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19082009-ИИ-СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ-ИИ. ГС-2/781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.ru
тел.: 430-33-90, 430-15-41, факс 430-27-72

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

320-92-92, 325-58-04

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ



ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси 1/3, 5-й подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru

- государственная экспертиза
- негосударственная экспертиза
- проверка достоверности определения сметной стоимости проектов
- экспертиза проектной документации с использованием технологий информационного моделирования (BIM)

Реклама

ЗД-МЕТАЛЛ

Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм; гибочные изделия из арматуры



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

Реклама

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: Дарья Борисовна Литвинова
e-mail: litvinova@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Лидия Горбуркова
e-mail: red@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
e-mail: zareckaya@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали:
Алекс Грив, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Михаил Немировский, Лидия Горбуркова,
Максим Еланский

Директор по PR: Татьяна Погалева
e-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
e-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы:

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



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

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

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

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.

Выпуск издания осуществлен при финансовой поддержке Федерального агентства по печати и массовым коммуникациям.

Издаётся с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуск – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экзemplаров

Заказ № 109

Подписано в печать по графику 11.09.2015 в 17:00

Подписано в печать фактически 11.09.2015 в 17:00



СТРОИТЕЛЬ

ГОДА

Лучшее

профессиональ-

ное СМИ

(лауреат 2003,

2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

ЛУЧШЕЕ

специализи-

рованное СМИ

(номинант

2004, 2005, 2006,

2007 гг.)



КАИССА

Лучшее электрон-

ное СМИ,

освещающее

рынок

недвижимости

(лауреат 2009 г.)



СРЕДСТВО

МАССОВОЙ

ИНФОРМАЦИИ

ЛУЧШЕЕ

средство массо-

вой информации,

освещающее

проблемы рынка

недвижимости

(лауреат 2013 г.)



КАИССА

Лучшее печатное

средство массо-

вой информации,

освещающее

проблемы рынка

недвижимости

(лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ,

освещающее

сферу строи-

тельства

(лауреат 2012,

2013, 2014 гг.)



Цитата недели



Фото: Ипполит/Евгений Степанов

– Мы не планируем продления программы льготной ипотеки. Эта программа антикризисная, и, поскольку она задачу свою выполняет хорошо, мы считаем, что ее надо завершить в изначально определенные сроки.

Алексей Моисеев, замминистра финансов РФ

PROESTATE вышел на новый уровень

Ольга Фельдман / Форум PROESTATE, три года назад переехавший из Петербурга в Москву, окончательно оформился в качестве столичного жителя. Но несмотря на активное участие в деловой программе московского бизнеса и федеральных чиновников, серьезного крена в сторону «местных» проблем удалось избежать. Развитие регионов по-прежнему в центре внимания форума.

Несомненная удача организаторов форума в этом году – очень насыщенная и качественная деловая программа. На конференциях, заседаниях круглого стола, презентациях, учебных мероприятиях обсуждались направления для инвестиций, стратегии развития, актуальные для существующей рыночной ситуации решения, возможные перспективы. Всего состоялось порядка 50 мероприятий. Причем они выгодно отличались от форумов прошлых лет не только многообразием и актуальностью обсуждаемых тем, но и высоким уровнем участвовавших в них экспертов.

Так, программа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства на PROESTATE включала в себя не только обзор представленных в рамках экспозиции проектов, но и участие в целом ряде дискуссий по ключевым для

отрасли темам. Кроме того, ведомство выбрало форум для подписания соглашения о взаимодействии и сотрудничестве с Ассоциацией «Национальное объединение застройщиков жилья» и объявления перспективных инициатив. В частности, был представлен документ, предусматривающий стратегическое развитие строительной отрасли до 2020 года, а также заявлено о том, что Минстрой намерен до конца года убрать около 40 согласований из исчерпывающего перечня административных процедур, обозначена активная работа по актуализации государственных стандартов, сводов норм и правил совместно с Минпромторгом. Кроме того, министерство объявило о внесении изменений в закон о ГЧП, которые предполагают возможность передачи в концессию муниципальных унитарных предприятий.



Цифра недели

900 млрд рублей

составит объем выдачи ипотеки в РФ к концу 2015 года

Фото: Никита Ершов



Михаил Мень рассказал бизнесу, куда вкладывать деньги

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-ИНФО
www.asninfo.ru



вопрос номера

В Госдуме разработан законопроект о запрете размещения гостиниц в жилых помещениях. Эксперты считают, что новшество приведет к закрытию большинства хостелов и мини-гостиниц в Петербурге. Какую альтернативу сможет предложить город для туристов с невысоким достатком?

Сергей Николайчук, член правления Гильдии отельеров России:

– В целом мне не нравится данный законопроект. В стране должны развиваться как малый, так и крупный гостиничный бизнес при соответствующем контроле со стороны местных органов и со стороны федеральных ведомств. Однако что-либо запрещать категорически неприемлемо. Полагаю, что Петербург в случае закрытия мини-отелей просто не справится с туристической нагрузкой. В будущем это может негативно отразиться на турпотоке в Северную столицу. Туристы, особенно иностранцы, привыкшие к недорогому отдыху, будут для своих поездок выбирать другой город.

Вячеслав Нотья, депутат ЗакСа:

– Двоякое отношение ко всему этому. С одной стороны – место, где постоянно проживают граждане, не должно быть и местом временного пребывания людей. Иногда большая группа туристов, шум могут вызывать недовольство обычных жителей этого дома. С другой стороны – каких-то резких запретительных мер принимать тоже не стоит, так как свободной инфраструктуры нет. Особенно это касается Петербурга, города, особо привлекательного для туризма. Надо решать вопросы появления, работы мини-гостиниц, хостелов, социальных гостиниц несколько другим путем.

Илья Андреев, вице-президент NAI Becar:

– Безусловно, сегодня существует проблема наличия большого числа незаконных хостелов. Однако принятие законопроекта, запрещающего размещать гостиницы в жилых помещениях, не изменит ситуацию: хостелы и мини-гостиницы, соблюдающие все требования и нормативы,

будут вынуждены просто уйти с рынка. Другой альтернативы для размещения туристов с ограниченным бюджетом на настоящий момент нет. Город скорее нуждается в упрощении требований к строительству и эксплуатации хостелов, которое позволит им соответствовать нормативам, и стимулирует улучшение качественных характеристик хостелов и мини-гостиниц. Сейчас же административные требования крайне сложные и завышенные, что лишает малобюджетные проекты права на существование.

Ирина Ирбитская, архитектор-резидент Центра городских исследований московской школы управления СКОЛКОВО:

– Логика думцев я не понимаю, поэтому объяснить такое решение законодателей не могу. К тому же внутри этой инициативы уже заложена масса неточностей. Те же хостелы в большинстве своем – такие же жилые помещения, как и квартиры соседей, которым эти мини-гостиницы якобы мешают. То есть предлагается запретить одни жилые

помещения ради других? На мой взгляд, власти должны пойти по другому пути – разработать некий свод правил, на каких условиях, на каких этапах допускается создание хостелов. Кроме того, нужно руководство к действию или даже кодекс, которым должен руководствоваться отельер или владелец хостела, чтобы избежать конфликта с соседями. При этом мы избежим жесткого давления на гостиничный бизнес. Такая практика, кстати, широко распространена в Англии.

Мария Тальфельдт, управляющая T-Hotel:

– Я считаю, что этот законопроект пагубно отразится на малом бизнесе, так как налоги, идущие в казну города, резко снизятся, а предприниматели потеряют доходы, клиентов. Самим туристам и гостям города будет тяжелее найти подходящую гостиницу, отвечающую требованиям и запросам как в материальном, так и эстетическом плане. Я полагаю, если отель не приносит неудобств жителям дома, соблюдаются все нормы, то нет смысла в его закрытии.

Оборонные земли

Михаил Светлов / Оборонный концерн «Алмаз-Антей» готовит к продаже четыре участка общей площадью 21 га в Петербурге. Первые торги могут состояться до конца года. Эксперты оценили землю в 5-7 млрд рублей. Если сделка будет денежной, покупатель может получить дисконт до 50% от рыночной цены актива, говорят эксперты. ➔

Концерн «Алмаз-Антей» провел тендер на исследование четырех своих земельных участков в Петербурге и находящихся на них зданий. Согласно конкурсной документации речь идет о пятнах на Лермонтовском пр. (7 га), Шкиперском протоке Васильевского острова (12 га), Лесном пр. (1,9 га) и Кантемировском ул. (0,2 га). Их планируют отдать под строительство жилья и коммерческой недвижимости. Заказ на проведение исследования территорий – их рыночный анализ и определение стоимости – получила компания Knight Frank SPb, говорится в материалах конкурса. Заказ должен быть исполнен в ноябре. В самом концерне планы по дальнейшему освоению участков не комментируют. Но известно, что в настоящее время «Алмаз-Антей» строит на территории Обуховского завода Северо-Западный региональный центр (СЗРЦ). Там под одной крышей будут к началу 2016 года собраны все разрозненные городские подразделения концерна. Стоимость строительства СЗРЦ – 22,5 млрд рублей.

Земля с дисконтом

По оценке директора по продажам УК Docklands Екатерины Запороженченко, суммарная стоимость четырех земельных

участков «Алмаз-Антея» может составить 5-7 млрд рублей. «Думаю, участки заинтересуют многих девелоперов. Свободных пятен, пригодных под застройку, в черте города сейчас мало», – говорит она. Но эксперты указывают, что в последнее время мало кто из девелоперов платит за землю «живыми» деньгами. «Более распространенная практика – оплата актива квартирами в будущих домах. Если ленд-лорд все-таки настаивает на получении денег, он должен быть готов к серьезному дисконту. В отдельных случаях он достигает 50% от рыночной стоимости актива», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

«Серый» потенциал

Участники рынка согласны, что бывшие промышленные территории – «серый пояс» города – являются резервом земли под застройку в Петербурге. Согласно данным Комитета по земельным ресурсам Смольного, к территориям промышленности относятся 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади города. Только на территории исторического центра города, который занимает 5,8 тыс. га, расположены 200 предприятий.

Из них объекты, износ которых достиг 60-70%, занимают 2,2 тыс. га. Это половина центра города. Для сравнения, в европейских столицах, которые уже прошли через процедуру редевелопмента, под «промкой» остается 10-15% центра. Но в последний тренд экономической политики города – ориентация на развитие производства вместо сферы услуг. Губернатор города Георгий Полтавченко даже заявил, что выводить заводы и предприятия в пригороды и строить на их месте жилые комплексы никто не собирается. Правда, глава Комитета по промышленной политике и инновациям Максим Мейксин пояснил, что выводить из города будут только заводы, которые вредят экологии, а на их месте будут строить менее вредные предприятия. С разработкой стратегии освоения промзон Смольный также не спешит. Многие девелоперы уже разработали поправки в Генплан, нацеленные на перевод промышленных территорий в новый статус, дающий право застраивать их жильем. Но рассмотрение многих поправок городские власти отложили. Так что застройщики в последние годы практически перестали покупать промышленные территории под застройку. Делать это в отсутствие четкой городской позиции инвесторы попросту боятся.

АСИНФО НОВОСТИ

➔ В Смольном вскрыли конверты с заявками на строительство корпуса больницы № 40 в Сестрорецке, передает asinfo.ru. На участие в проекте ГЧП претендуют две компании – подрядчик строительства «Лакта-центра» турецкое ЗАО «Ренейссанс констракшн» и компания ООО «Невская медицинская инфраструктура». Проект строительства нового корпуса городской больницы № 40 с привлечением частного инвестора предполагает вложения в размере 6,9 млрд рублей. Срок строительства – 3,5 года. Договор с инвестором на строительство и эксплуатацию объекта будет заключен на 10,5 лет. Следующий этап конкурса – рассмотрение коммерческих предложений участников – намечен на 23 ноября. Финансовое закрытие сделки планируется осуществить через полтора года. Компания ООО «Невская медицинская инфраструктура» является консорциумом итальянской Impresa Pizzarotti и «Газпромбанк Инвест». Компания реализовала ряд ГЧП-проектов в области медицины в Италии, в частности четыре объекта в Тоскане. В свою очередь, генеральный директор «Ренейссанс констракшн Петербург» Андрей Власенко рассказал, что компания реализовала в Турции четыре медицинских ГЧП-проекта на 10 тыс. коек. «Ренейссанс констракшн» в данный момент реализует ряд аналоговых проектов в Петербурге. Помимо «Лакта-центра» в качестве подрядчика компания работает на Морском фасаде, строит бизнес-центр для Fort Group на «Электросиле», индустриальный парк «Кола» и ряд торговых центров.

Допуск СРО «под ключ»

«Горит» строительный подряд? Предстоит конкурс или тендер? Бойтесь рисковать с выбором СРО или нет времени на оформление всех необходимых документов для получения допуска? Обратитесь в Центр правовой помощи «Содружество» и гарантированно на законных основаниях получите допуск СРО в кратчайшие сроки.

«Согласно российскому законодательству право организации на осуществление определенных видов строительных работ подтверждает только свидетельство о допуске СРО. Чтобы получить данный допуск, строительной компании необходимо вступить в саморегулируемую организацию. Однако на данный момент на территории РФ действуют около 300 строительных СРО, причем некоторые организации обладают сомнительной репутацией и в любой момент могут быть в досудебном порядке лишены статуса саморегулируемой организации по решению Ростехнадзора, – рассказывает генеральный директор ЦПП «Содружество» Андрей Пискун. – Это автоматически аннулирует действие всех ранее выданных данным СРО допусков и означает приостановку деятельности для строительных компаний».

Чтобы не потерять драгоценное время и деньги, а также не ошибиться в выборе СРО, Андрей Пискун советует обратиться в Центр правовой помощи «Содружество», который сотрудничает только с добросовестными саморегулируемыми организациями, доказавшими свой профессионализм многолетней стабильной работой.

«ЦПП «Содружество» предлагает вступить в СРО «под ключ» в минимальные сроки, – подчеркивает Андрей Пискун. – Это означает, что мы предложим сотрудничество только с проверенными, надежными СРО, окажем помощь в согласовании специалистов необходимой квалификации, оформим полный пакет документов для вступления, а также при необходимости предложим наи-

более удобные законные условия оплаты взноса в компенсационный фонд СРО. Мы гарантируем получение допуска СРО в кратчайшие сроки, внесение сведений в реестр и легитимность дальнейшей работы компании на строительном рынке, а также помощь при последующих проверках СРО».

Кроме того, ЦПП «Содружество» предлагает минимальные цены и гибкую систему скидок, оказывая содействие строительным компаниям в повышении квалификации и получении удостоверений по рабочим специальностям, аттестации рабочих мест и Ростехнадзора, лицензировании (лицензия МЧС, лицензия КГИОП, атомная лицензия (Росатом), аттестации в Единой системе аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса (НОСТРОЙ).

«Доверьтесь профессионалам и получите гарантированный результат без лишних забот и рисков за минимальные деньги и точно в срок», – обещает генеральный директор ЦПП «Содружество».



ЦЕНТР ПРАВОВОЙ ПОМОЩИ
СОДРУЖЕСТВО

Центр правовой помощи «Содружество»
Малая Разночинная ул., 9
8-812-633-05-32, 8-800-505-52-34
www.sro-lex.ru

На правах рекламы

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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



+7 (921) 946-10-47

razvitie@cds.spb.ru

Все для проектирования, строительства и эксплуатации транспортных объектов

XVI МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

www.mostdor.com



ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ
23-25 СЕНТЯБРЯ 2015

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА:

Форум «Мир мостов»

При поддержке

РОСНАДЗОР

РОСНАДЗОР

РОСНАДЗОР

РОСНАДЗОР

РОСНАДЗОР

РОСНАДЗОР

РОСНАДЗОР

РОСНАДЗОР

Санкт-Петербург, Михайловский манеж,

Манежная пл., 2, м. «Гостиный Двор»

Информационные партнеры

АСИНФО

АСИНФО

АСИНФО

АСИНФО

АСИНФО

АСИНФО

АСИНФО

АСИНФО

Организатор: РЕСБС

РЕСБС

РЕСБС

РЕСБС

РЕСБС

Тел.: (812) 320-8094

Тел.: (812) 320-8094

Тел.: (812) 320-8094

Тел.: (812) 320-8094

Тел.: (812) 320-8094

E-mail: road@restec.ru

E-mail: road@restec.ru

E-mail: road@restec.ru

E-mail: road@restec.ru

E-mail: road@restec.ru

При участии Сбербанка завершается строительство крупнейшего ТРЦ в Петербурге

К финальной стадии подошло строительство крупнейшего ТРЦ «Охта Молл». Проект реализуется при финансовой поддержке Северо-Западного банка Сбербанка.

В настоящий момент рабочие приступили к внутренней отделке помещений и монтажу инженерных систем. Открытие ТРЦ запланировано на август 2016 года.



Проект ТРЦ «Охта Молл» реализуется финским концерном SRV совместно с финским инвестиционным фондом Russia Invest с привлечением кредитных средств Северо-Западного банка Сбербанка. Договор о финансировании на сумму 90 млн EUR подписан в сентябре 2014 года.

«Сбербанк активно сотрудничает с крупнейшими компаниями, работающими на Северо-Западе, и поддерживает подобные инвестиционные проекты, которые преобразуют вид нашего города, развивают сферу услуг и вносят вклад в развитие экономики региона», – отметил Дмитрий Курдюков, председатель Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России».

В прошлом номере газеты «Строительный Еженедельник» (№ 32 от 07.09.2015) в статье «Кредиты в спросе» была допущена ошибка. На опубликованном фото – директор управления по работе с партнерами Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» Вячеслав Лебедев, а не заявленный в подписи председатель Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» Дмитрий Курдюков. Редакция приносит свои извинения.

Москвичи на намыве

Михаил Светлов / Московская компания Glorax Development вышла на намыв Васильевского острова. В партнерстве с «Ренорд-Инвест» она построит на «Морском фасаде» около 500 тыс. кв. м жилья и коммерческих объектов.

Как сообщили в пресс-службе Glorax Development, компания заключила с петербургской фирмой «Ренорд-Инвест» договор о застройке 15 га на намыве. Партнеры учредили ООО «НТВО» для строительства недвижимости на этой территории. В этом партнерстве Glorax выступит девелопером, а «Ренорд-Инвест» – содвелоопером. Участок принадлежит банку «Санкт-Петербург» и взят компанией «НТВО» в аренду, уточнили в Glorax Development. Ранее пятно принадлежало Балтийской дноуглубительной компании (БДК). Как оно оказалось в портфеле банка – неизвестно. В самом банке эту информацию не комментируют. По оценке экспертов, сегодня рыночная стоимость этой земли – около 6 млрд рублей. На намыве участники партнерства «НТВО» построят жилье, социальную инфраструктуру и коммерческую недвижимость общей площадью 450 тыс. кв. м (полезная – 300 тыс. кв. м, в том числе 175 тыс. кв. м жилья). Стоимость проекта, по оценке экспертов, превысит 25 млрд рублей.

Жилье у морских ворот

В сентябре девелопер объявит международный архитектурный конкурс на разработку концепции застройки территории. «Его итоги подведем в начале следующего года. Проект-победитель будет представлен на весенней выставке MIPIM-2016.

У территории намыва большой потенциал как у морских ворот города. Мы надеемся его раскрыть. Тем более что наш комплекс станет первым объектом, который увидят гости Петербурга, прибывающие на Морской вокзал», – сообщил генеральный директор Glorax Development Алексей Балыкин. На строительную площадку застройщик намерен выйти в конце 2016 года. Работы продлятся около восьми лет. Участники рынка считают, что московскую компанию могла привлечь невысокая стоимость земли на намыве. «На фоне проблем этой территории с инженерией дисконт мог быть существенным», – рассуждает директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженко. «Появление на намыве еще одной сильной компании поможет решить проблемы территории. Сообща это делать проще», – добавил председатель совета директоров «Лидер групп» Александр Рассудов.

Проект с историей

Проект намыва на Васильевском острове реализуется с 2006 года, когда компания «Терра Нова» получила на торгах право намыта в акватории Финского залива 476 га. Объем инвестиций в весь проект оценивается в 300-330 млрд рублей с учетом возведения инфраструктуры. С начала проекта образовано 170 га новых территорий, из которых 32 га занял пассажирский

порт. Участки здесь уже купили «Лидер групп», «Севен Санс», «О'Кей», «Ренессанс Девелопмент». В прошлом году город продлил договор участка с ЗАО «Терра Нова» с 2019 до 2055 года.

В прошлом году был изменен проект планировки намывной территории. И вместо высотного сити с 2 млн кв. м офисов было решено строить там жилье. Его площадь составит 1,8 млн кв. м. А площадь коммерческих помещений оценивается в 0,7 млн кв. м.

справка

Glorax Development – девелоперская компания, созданная в мае 2014 года. Входит в фонд Glorax Capital, который в 2013 году основали бывший совладелец Tekta Group Андрей Биржин и бизнесмен Валентин Черныш (по данным СПАРК, они владеют фондом на паритетной основе).

Портфель проектов Glorax Development составляет 500 тыс. кв. м. В течение пяти лет компания планирует увеличить его до 2 млн кв. м. На счету компании пять реализованных жилых комплексов в Московской области, а также объекты гражданского строительства. В Петербурге она строит ЖК «Английская миля» (220 тыс. кв. м). А в июле этого года компания взяла на достройку три проблемных дома бывшей «Чесмы-инвест» (60 тыс. кв. м). Таким образом, проект на намыве станет третьим в петербургском портфеле москвичей.

Центр социально-экономического мониторинга

«Общественный контроль»

ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ДЛЯ ГОРОЖАН

по жилищным вопросам

938-22-94

Оператор конкурса – Петербургский строительный центр. Тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru

Официальный деловой партнер

Деловой партнер

Генеральный информационный партнер

Интернет-партнеры

Информационные партнеры

21 октября

приглашаем вас на совместный семинар

ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов

«Налоговые проверки. Основания и процедуры проведения и способы защиты интересов налогоплательщика»

В ПРОГРАММЕ СЕМИНАРА:

1. Оптимизация налогов и уклонение от уплаты налогов. Добросовестность налогоплательщика. Презумпция невиновности налогоплательщика.
2. Недействительность и ничтожность сделок и последствия признания их таковыми в целях налогообложения, бухгалтерского учета и иных правоотношений.
3. Участие в налоговых проверках сотрудников иных органов власти и их процессуальные полномочия.
4. Рассмотрение результатов налоговой проверки, порядок вступления решения в силу, порядок его обжалования и исполнения.
5. Порядок передачи налоговыми органами материалов проверки в правоохранительные органы для принятия соответствующего процессуального решения.
6. Вопросы уголовно-правовой квалификации уклонения от уплаты налогов.
7. Поводы и основания для проведения самостоятельных проверочных мероприятий правоохранительными органами.

Вы можете зарегистрироваться на семинар или получить дополнительную информацию по телефону **680-2000** или на сайте **v-pravo.spb.ru**

Дата и время:
21 октября

Лектор:
Куликов Алексей Александрович

Место проведения:
г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 10, гостиница «Октябрьская»

Ваше Право

информационный центр СетиКонсультантПлюс

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

Инвестор ушел по-английски

Михаил Немировский / Британская Spicer Oppenheim выбывает из проекта строительства моста в створе Яхтенной улицы. Инвестор отказался подтверждать свою финансовую состоятельность, и теперь уже вряд ли уложится в жесткий дедлайн подготовки к мундиалю. Построить мост за 2,4 млрд рублей предлагают ряду банковских структур и Группе ЛСР Андрея Молчанова. ➡

О том, что британская компания Spicer Oppenheim Limited, по всей видимости, не будет участвовать в строительстве пешеходного моста в створе Яхтенной улицы, «Строительному Еженедельнику» рассказал источник в Комитете по инвестициям. По словам источника, комитет выслал инвестору перечень документов, требующихся согласно постановлению правительства для присвоения статуса стратегического инвестора. Документы нужны, чтобы у Смольного была возможность на внеконкурсной основе отдать англичанам землю, прилегающую к створам моста, под коммерческое использование. Одним из важнейших документов в пакете был запрос сведений о финансовой состоятельности компании, то есть инвестор должен был документально подтвердить, что у него есть средства на реализацию проекта. «Полный пакет документов должен был быть предоставлен инвестором до 1 августа 2015 года, однако документы мы так и не получили», – говорят в Комитете по инвестициям. При этом в финансовой состоятельности Spicer Oppenheim (сначала Комитет по инвестициям заявлял в качестве инвестора монегасков Scp Basillique, но затем заявил об аффилированности этих компаний) Смольный ничуть не сомневался в июне, когда на ПМЭФ-2015 года свои подпи-

си под соглашением ставили губернатор Георгий Полтавченко и глава Spicer Oppenheim Пол Ярвис. Компания намеревалась оказать содействие в реализации проекта и обеспечить его финансирование в размере 100 млн EUR.

«Если инвестор очень поторопится и предоставит документы прямо сейчас, у него есть шанс не выпасть из проекта», — отмечают в Комитете по инвестициям. Но по факту признаются: шансов, с учетом длительных процедур оформления документов, практически нет. При этом в комитете уверяют, что строительство моста так или иначе начнется до конца года. Как это удастся проверить — пока непонятно. Обычно только подготовка конкурса занимает не менее полугода.

За интересантами на проект Смольному далеко ходить не пришлось. В начале сентября на заседании штаба по метростроению глава КРТИ Сергей Харлашкин рассказал, что комитетом уже ведутся переговоры с несколькими потенциальными инвесторами на возведение пешеходного моста, имена инвесторов глава комитета не назвал. Но по данным «Строительного Еженедельника», речь идет о ряде банковских структур, а также Группе ЛСР Андрея Молчанова, с которой у нынешнего руководства строительного блока

 справка

Строительство километровой моста через северный рукав Невы в створе Яхтенной улицы в Смольном задумали еще в 2013 году. Ему отводилась важная роль – наряду со станцией «Новокрестовская» взять на себя пешеходные потоки в дни проведения матчей на «Зенит-Арене».

Смольного установились теплые отношения. В ближайшей перспективе этот коллорабонизм сможет породить проект строительства линии частного трамвая в Красногвардейском районе (появится к I кварталу 2017 года), ряд тоннелей и развязок на Обводном канале стоимостью 37 млрд рублей, а также линии ЛРТ до Всеволожска и от станции метро «Южная» до Колпино.

Экспертиза утвердила сметную стоимость моста в 2,4 млрд рублей (еще в марте в комитете оценивали стоимость объекта в 1,8 млрд), и если в ближайшие месяцы город не найдет инвестора под концессию, то эти деньги придется срочно изыскивать в уже секвестрированном доньяльях бюджете или просить у федералов. Кстати, отказаться от частных денег и строить мост за счет налогоплательщиков предлагал еще Мадат Оганесян.

АСИ ИНФО НОВОСТИ

➔ На минувшей неделе в Ленэкспо начал работу Центр импортозамещения и локализации, передает asniinfo.ru. Одной из задач центра является развитие в регионе конкурентоспособных производств и привлечение в Петербург инвесторов, которые будут создавать новые инновационные промышленные мощности. Предполагается, что центр будет работать в течение трех лет ежедневно с 9.00 до 18.00. Организаторы ставят перед собой цель наладить связь между заказчиками и производителями, способными предоставить конкурентоспособную продукцию взамен иностранной. К открытию организаторы обещают запустить деловые блоки Газпрома и Сбербанка. Компании выразили готовность инвестировать в наиболее интересные разработки отечественных производителей. В частности, на стенде городского правительства в Центре импортозамещения впервые был презентован проект промышленной площадки в «Иннограде науки и технологий», который расположится в городе-спутнике Южный. В центре также прошло заседание Промышленного совета Петербурга. В рамках доклада губернатор отметил, что в первом полугодии 2015 года в городе отгружено промышленной продукции на сумму 1 трлн 243 млрд рублей. Стабильной остается численность работников промышленных предприятий – 343 тыс. человек. Среднемесячная заработная плата в промышленности по сравнению с первым полугодием 2014 года выросла на 8,7% и сейчас составляет 46,4 тыс. рублей.



БЭСКИТ®

23-й год экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты оснований
- 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 конструкций 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
- Вибродинамические 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



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

- ✓ Разработка проектов планировки и проектов межевания территории (ПП и ПМТ)
- ✓ Согласование в профильных комитетах
- ✓ Служба заказчика

Телефон: **+7 (812) 655-00-27**

Адрес: **наб. р. Мойки, д. 37**

E-mail: **info@gradr.ru**

Сайт: **www.gradr.ru**

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

21.09.2015



**ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

- Новости Санкт-Петербурга и Ленинградской области
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Нерудные материалы
- Муниципалитет: Рождино
- Территория: Волосовский район

28.09.2015

- Точки роста: Выборгский район
- Приложение «Финансы и страхование»
- Опрос к Гражданскому жилищному форуму
- Рынок промышленного строительства
- Жилье
- Технологии и материалы: Рынок панельного домостроения, рынок фасадов, изыскания в строительстве

05.10.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Технологии и материалы: Рынок котельного оборудования
- Жилье
- Коммерческая недвижимость

ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ: (812) 605-00-50



Неясное светлое будущее

Тамара Назарова / Городу необходимо появление дополнительных точек активности, полноценных с экономической точки зрения. ➔

Перспективы градостроительного и социально-экономического развития Санкт-Петербурга обсудили участники конференции «Города и территории завтра: инструмент позитивных перемен» в рамках Московского урбанистического форума.

Великий путь агломерации

По мнению Михаила Осеевского, заместителя председателя правления банка ВТБ, в прошлом вице-губернатора Санкт-Петербурга, противоречием, требующим разрешения, является несовпадение периода влияния принимаемых решений в градостроительной политике и скорости изменений в экономике. Решение может лежать в плоскости координации стратегии нескольких регионов. «Думая о завтрашнем дне, мы должны переходить за границы отдельных субъектов РФ, муниципалитетов и думать о развитии более широких агломераций – пространственных и экономических», – заявил господин Осеевский. Такой подход уже применяется в Петербурге и Ленинградской области. Однако, напомнил Михаил Осеевский, в столичном регионе координация решений распространяется не только на Москву и Московскую область, но и на прилегающие субъекты: администрации Калужской, Владимирской областей, разрабатывая модели развития своей территории, учи-



Участники конференции поспорили, что важнее – регионализм или глобализация

тывают фактор близости к столичному мегаполису и стремятся стать частью этого экономического и общественного объединения.

Со своей стороны, Алексей Новиков, декан высшей школы урбанистики НИУ ВШЭ, предостерег от глобализации, которая не решает проблем городов. По сути, он развил тезис, предложенный немецким архитектором-градостроителем Кристофером Колем, партнером компании

KK Architects: «Регионализм довлеет над глобализацией».

По мнению Алексея Новикова, наиболее часто предлагаемые сегодня способы решения проблем – объединение субъектов РФ, институционализация понятия агломерации либо аннексия – присоединение близлежащих территорий к крупным городам. Однако перечисленные способы не только неэффективны, но и грозят новыми сложностями. Так, формирование

Новой Москвы господин Новиков называет «источником огромных рисков как для Москвы, так и для Московской области». Однако альтернатива существует – это межмуниципальная кооперация. «По этому поводу есть огромный скепсис – что в России межмуниципальная кооперация когда-нибудь состоится. Но она везде идет очень тяжело и при этом дает очевидный эффект – экономии на масштабе, возможность использовать структуры одного муниципалитета в другом или других, а кроме того, справедливо распределить бремя затрат муниципалитетов на многие поколения», – комментирует Алексей Новиков. «Этот путь потребует возрождения в России института местного самоуправления и федерализма, и, очевидно, с этого и надо начинать», – резюмирует он.

Новая архитектура

«Городу необходимо появление дополнительных точек активности, полноценных с экономической точки зрения», – заявила, со своей стороны, Евгения Колесова, руководитель департамента экономического анализа и исследований «Института территориального планирования «Урбаника». С появлением таких точек активности сместятся к периферии границы туристического центра (центров), преобразуя эти «новые» территории. Привлекательность Северной столицы в глазах туристов и инвесторов могут добавить преобразованные территории промышленной застройки. Наконец, иную архитектуру Санкт-Петербурга могут формировать городские парки и лесопарки, процесс формирования дополнительных функций которых, уточняет госпожа Колесова, еще не начался.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



30 сентября – 2 октября

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**ОТЕЛЬ
«ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»**

**30 СЕНТЯБРЯ (СРЕДА)
МАСТЕР-КЛАССЫ**

11.00-12.30
КАК ПОБОРОТЬ ЖАДНОГО КЛИЕНТА!
ВЕДУЩИЙ: Гусев Алексей Владимирович, руководитель Института менеджмента в сфере недвижимости REALIST (Санкт-Петербург)

11.00-12.30
КЛАССИФИКАЦИЯ, ПОДСТРОЙКА И УПРАВЛЕНИЕ КЛИЕНТОМ НА ОСНОВЕ ВЕРБАЛЬНЫХ, НЕВЕРБАЛЬНЫХ И ПАРАВЕРБАЛЬНЫХ ПРИЗНАКОВ
ВЕДУЩИЙ: Копытько Александр Юрьевич, сертифицированный эксперт-профайлер, специалист-полиграфолог (Краснодар)

11.00-12.30
ПРИНЦИПЫ ВЭЙЦИ И УСЛОВИЯ УСПЕШНОСТИ РИЭЛТОРСКОГО БИЗНЕСА В СИТУАЦИИ ВОЗМОЖНОГО КРИЗИСА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ВЕДУЩИЙ: Лебедева Анастасия Аркадьевна, директор по маркетингу, рекламе и PR корпорации «Адрес. Недвижимость» (Санкт-Петербург)

13.00-14.30
УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ: АНТИКРИЗИСНАЯ МОДЕЛЬ
ВЕДУЩИЙ: Лурье Яна Анатольевна, бизнес-тренер, директор по продвижению компании «Риэлт-Терра» (Красноярск)

13.00-14.30
АГРЕССИЯ, СТРАХ И ЭМОЦИИ В РАБОТЕ РИЭЛТОРА. КАК ВЗАИМОДЕЙСТВОВАТЬ С ТРУДНЫМ КЛИЕНТОМ
ВЕДУЩИЙ: Гуркина Ирина Тимофеевна, руководитель тренинговой компании «Максимум» (Санкт-Петербург); Селезнева Светлана Юрьевна, тренер тренинговой компании «Максимум» (Санкт-Петербург)

13.00-14.30
СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ В КРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД
ВЕДУЩИЙ: Макаров Алексей Александрович, бизнес-консультант, управляющий партнер ГК «Триумф» (Нижний Новгород)

15.00-17.00
УПРАВЛЕНИЕ ПРОЦЕССОМ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С КЛИЕНТОМ
ВЕДУЩИЙ: Глазирин Андрей Владимирович, бизнес-тренер, директор Института экономики знаний (Санкт-Петербург); Шерсткин Константин Анатольевич, бизнес-тренер, специалист по оценке и развитию персонала, Институт экономики знаний (Санкт-Петербург)

15.00-17.00
ПИРАМИДА УСПЕХА В БИЗНЕСЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ВЕДУЩИЙ: Дмитриев Владимир Евгеньевич, бизнес-тренер, президент компании «Приоритет» (Москва)

15.00-17.00
КАК АГЕНТСТВУ НЕДВИЖИМОСТИ УВЕЛИЧИТЬ ПРОДАЖИ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ
ВЕДУЩИЙ: Омельячук Максим Петрович, директор по развитию компании «Крош», автор проекта «Риэлтор на миллион» (www.leadonmillion.ru) (Красноярск)

17.30-19.00
ЛИЧНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РИЭЛТОРА В УСЛОВИЯХ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ – РЫНОЧНЫЙ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ КОНТЕКСТ
ВЕДУЩИЙ: Сущевская Анна Евгеньевна, бизнес-тренер, консультант (Санкт-Петербург)

17.30-19.00
КАК СОХРАНИТЬ УСПЕШНОСТЬ РИЭЛТОРА И КОМПАНИИ. НОВЫЕ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ПЕРСОНАЛА В ИЗМЕНЯЮЩИХСЯ УСЛОВИЯХ. ЧЕМУ СТОИТ НАУЧИТЬСЯ И В ЧЕМ ИЗМЕНИТЬСЯ, ПЕРЕСТРОИТЬСЯ В РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ
ВЕДУЩИЙ: Гуениус Регина Сергеевна, руководитель отдела персонала, директор Учебного центра Агентства «Петербургская Недвижимость», психолог, бизнес-тренер (Санкт-Петербург)

17.30-19.00
КАК ЗАРАБОТАТЬ В КРИЗИС: ПРИВЛЕЧЕНИЕ КЛИЕНТОВ. ФОРМИРОВАНИЕ ЭКСКЛЮЗИВНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВЕДУЩИЙ: Выноградов Валерий Николаевич, президент Российской Гильдии Риэлторов, президент ГК «АВЕНТИН» (Санкт-Петербург)

БИЗНЕС-ТРЕНИНГИ

11.00-15.00 БИЗНЕС-ТРЕНИНГ № 1
ВОЛНА БОЛЬШИХ ПРОДАЖ
ВЕДУЩИЙ: Глибина Екатерина Геннадьевна, проектный бизнес-тренер (Москва)

15.30-19.00 БИЗНЕС-ТРЕНИНГ № 2
НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В УПРАВЛЕНИИ РИЭЛТОРАМИ И РИЭЛТОРСКОЙ КОМПАНИЕЙ
ВЕДУЩИЙ: Куц Сергей Леонидович, директор бизнес-школы «РИЭЛТ АКАДЕМИЯ», международный бизнес-тренер (Москва); Ракицкий Дмитрий Геннадьевич, бизнес-тренер, директор компании «Русский Дом Недвижимости» (Москва)

11.00-19.00 БИЗНЕС-ТРЕНИНГ № 3
КАК ТЕХНОЛОГИЯ ОБМЕНА РЕАНИМИРУЕТ РЫНОК В КРИЗИС
ВЕДУЩИЙ: Захаров Андрей Андреевич, бизнес-тренер и консультант по продажам, маркетингу и управлению в компании, преподаватель Высшей Школы недвижимости (Москва)

1 ОКТЯБРЯ (ЧЕТВЕРГ)

09.30-10.00
EXTRATIME (АКЦИИ И ПРЕЗЕНТАЦИИ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ B2B)

ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ

10.00-12.30
СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В НОВЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ
12.30-13.00
ПРЕСС-БРИФИНГ ПО ИТОГАМ ПЛЕНАРНОГО ЗАСЕДАНИЯ

КОНФЕРЕНЦИИ, КРУГЛЫЕ СТОЛЫ

12.30-13.00
EXTRATIME (АКЦИИ И ПРЕЗЕНТАЦИИ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ B2B)

13.00-18.30
ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ ФОРУМ

13.00-18.30
МАССОВОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: НОВЫЕ ВЫЗОВЫ РЫНКА

13.00-18.30
МАЛОЭТАЖНОЕ ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ИНВЕСТИЦИИ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, МАРКЕТИНГ

13.00-18.30
ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ И ТЕХНОЛОГИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

13.00-15.00
РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

13.00-15.00
ТЕХНОЛОГИИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ КЛИЕНТОВ НА ПАДАЮЩЕМ РЫНКЕ: ОТ ПОИСКА ДО СДЕЛКИ

15.00-15.30
EXTRATIME (АКЦИИ И ПРЕЗЕНТАЦИИ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ B2B)

16.00-18.30
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ СДЕЛКИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ КАК МЕХАНИЗМ УВЕЛИЧЕНИЯ ПРОДАЖ

16.00-18.30
СИСТЕМА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И ПОДГОТОВКИ КАДРОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

18.30-19.00
EXTRATIME (АКЦИИ И ПРЕЗЕНТАЦИИ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ B2B)

2 ОКТЯБРЯ (ПЯТНИЦА)

КОНФЕРЕНЦИИ, КРУГЛЫЕ СТОЛЫ

09.30-10.00
EXTRATIME (АКЦИИ И ПРЕЗЕНТАЦИИ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ B2B)

10.00-12.30
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС: УРОКИ КРИЗИСА И ПУТИ УСПЕШНОГО РАЗВИТИЯ

10.00-15.00
РЕКЛАМА И PR НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

10.00-12.30
АНАЛИЗ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

10.00-12.30
БРОКЕРСКИЕ УСЛУГИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СТАНДАРТЫ И ТЕХНОЛОГИИ РАБОТЫ

10.00-12.30
ЗАСЕДАНИЕ МЕЖДУНАРОДНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛУБА «ЖИЛИНВЕСТ-МАРКЕТ». СОВМЕСТНАЯ СЕССИЯ С THE MOSCOW TIMES

12.30-13.00
EXTRATIME (АКЦИИ И ПРЕЗЕНТАЦИИ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ B2B)

13.00-15.00
БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ: ЭФФЕКТИВНЫЕ МОДЕЛИ ОРГАНИЗАЦИИ, СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ И МОТИВАЦИИ ПЕРСОНАЛА

13.00-15.00
ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

13.00-15.00
НЕДВИЖИМОСТЬ КАК АКТИВ: МИФ ИЛИ РЕАЛЬНОСТЬ

13.00-15.00
ПРОГРАММА ВЗАИМОПОМОЩИ В ДОЛГОВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (ОРГАНИЗАТОР: КОМИТЕТ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ ЗАСТРОЙЩИКОВ И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПРИ РС)

13.00-15.00
ЦЕНА ОБЪЕКТА И БРОКЕРСКИХ УСЛУГ НА ПАДАЮЩЕМ РЫНКЕ: АППЕТИТ И ДИЕТИЧЕСКИЕ РЕЦЕПТЫ

15.00-15.30
EXTRATIME (АКЦИИ И ПРЕЗЕНТАЦИИ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ B2B)

16.00-18.30
ОБМЕННЫЕ ОПЕРАЦИИ (АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СДЕЛКИ) НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ: ПРОБЛЕМЫ И ТЕХНОЛОГИИ

16.00-18.30
БЕЗОПАСНОСТЬ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

16.00-18.30
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ПЕРСПЕКТИВНЫЕ РЫНКИ, ТЕХНОЛОГИИ ПРОДАЖ

16.00-18.30
К НОВОМУ РЫНКУ ЧЕРЕЗ КРИЗИС: БОРЬБА ЗА ВЫЖИВАНИЕ И ЕСТЕСТВЕННЫЙ ОТБОР

16.00-18.30
РИЭЛТОР НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК: ПРАКТИКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ЗАСТРОЙЩИКОМ И ТЕХНОЛОГИИ ПРОДАЖ

18.30-19.00
EXTRATIME (АКЦИИ И ПРЕЗЕНТАЦИИ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ B2B)

3 ОКТЯБРЯ (СУББОТА)
БИЗНЕС-ТУР

10.30-14.00
СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОДВИЖЕНИЯ УСЛУГ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ПОСЕЩЕНИЕ ВЫСТАВКИ «ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ»)

ВНИМАНИЕ! Предусмотрено платное и бесплатное участие. Регистрация на сайте **ЖИЛКОНГРЕСС.РФ**
Дополнительная информация по телефону (812) 325-06-94

ОРГАНИЗАТОР
Бюлаемень
Недвижимости

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ **АСН-инфо**

Страхование ответственности застройщиков: правила ужесточаются с 1 октября 2015 года

27 июля 2015 года вступил в силу Федеральный закон 236-ФЗ, существенно меняющий правила привлечения средств дольщиков застройщиками многоквартирных жилых домов. Основные новеллы закона комментирует Вадим Белявский, генеральный директор НП «Национальное объединение страховщиков ответственности застройщиков».

С 1 октября 2015 года вступают в силу нормы этого закона, ужесточающие требования к страхованию ответственности застройщиков.

Реестр на сайте Центробанка

С 1 октября 2015 года перечень страховщиков, имеющих право страховать ответственность застройщиков, будет размещаться на сайте Центробанка. «Ранее Центробанк формировал списки таких страховых организаций, предоставляя их в ответ на запросы заинтересованных лиц, однако правовой статус таких списков был не совсем понятен. Поэтому Росреестр в некоторых регионах страны, например в Москве, Владимире, Нижнем Новгороде, не руководствовался письмами Центробанка с перечнем страховщиков застройщиков. Квалификации же самих сотрудников Росреестра не всегда хватало, чтобы самостоятельно разобраться, кто из страховщиков соответствует требованиям закона к страхованию ответственности застройщиков, а кто – нет. Некоторые сотрудники Росреестра ошибочно полагали, что наличие лицензии на страхование

ответственности за неисполнение обязательств по договору достаточно, чтобы страховать застройщиков. Кроме того, по стране ходили поддельные копии писем Центробанка, отличающиеся от настоящих. Все это позволяло некоторым недобросовестным страховым компаниям, не соответствующим требованиям закона, активно работать на рынке страхования ответственности застройщиков, предлагая страховку по демпинговым ценам. Теперь этому будет положен конец», – комментирует Вадим Белявский.



Собственный капитал – 1 млрд рублей

Еще одна новелла закона – увеличение минимального размера собственного капитала страховщиков ответственности застройщиков с 400 млн до 1 млрд рублей.

«Закон и ранее предъявлял к страховщикам ответственности застройщиков более строгие требования, чем к другим страховым компаниям. Минимальный собственный капитал для обычной страховой организации – 120 млн рублей. Собственный капитал страховщика ответственности застройщиков должен составлять не менее 400 млн рублей, а с 1 октября 2015 года – не менее 1 млрд рублей. Из 10 страховых компаний, являвшихся лидерами рынка страхования ответственности застройщиков, по итогам первого полугодия 2015 года этим требованиям соответствуют на настоящий момент лишь две. А нарастить капитал за оставшееся время для остальных почти нереально», – считает Вадим Белявский.

Новый бланк лицензии

Новое требование закона – наличие у страховщика нового бланка лицензии.

«В настоящее время происходит замена бланков лицензий у страховых организаций. По общему правилу, страховые компании должны заменить свои лицензии на новые до конца этого года. Большинство страховщиков еще не сделали этого. Однако в законе 236-ФЗ среди требований к страховщикам ответственности застройщиков указано наличие лицензии на добровольное имущественное страхование, то есть необходимо наличие уже нового бланка лицензии. Требования эти вступают в силу с 1 октября 2015 года.

Вероятно, если страховая компания не получит до 1 октября новую лицензию, она не сможет страховать застройщиков», – объясняет эксперт.

Без предписаний

Новая формулировка – требование по отсутствию предписаний Центробанка по финансовой устойчивости. «Ранее данное требование в законе 214-ФЗ было сформулировано менее понятно: соблюдение требований к финансовой устойчивости. Теперь оно сформулировано конкретно: отсутствие предписаний по финансовой устойчивости. Наличие таких предписаний и ранее было основной причиной, по которой Центробанк лишал страховщиков права заниматься страхованием застройщиков. Как правило, это означает, что у страховщика фиктивно сформированы собственный капитал и/или резервы», – полагает Вадим Белявский.

Переоформить страховку

Застройщики, ответственность которых была застрахована в компаниях, не соответствующих требованиям закона 236-ФЗ, должны будут заново застраховать свою ответственность у страховщиков, которые таким требованиям соответствуют. Срок – до 15 октября 2015 года.

«Недобросовестные страховщики, не соответствующие требованиям закона, не смогут более страховать застройщиков. Произойдет резкое сокращение числа страховых компаний, имеющих право страховать застройщиков, а недостаток предложений со стороны страховщиков вызовет дальнейший рост страховых тарифов», – резюмирует Вадим Белявский.

Александр Толстых: «Застройщики смогут вернуть деньги за страховку»

С октября текущего года вступают в силу положения 236-ФЗ, согласно которым если страховая компания не соответствует требованиям закона, у застройщика есть право в одностороннем порядке расторгнуть договор и потребовать возврата денежных средств, уплаченных по страховке. Ситуацию комментирует председатель совета Ассоциации «СРО «Союз строителей» Александр Толстых.

За последний год Центробанк лишил права страховать застройщиков около 20 страховых компаний. Многие из них были в свое время лидерами этого рынка. «Требования к страховщикам ответственности застройщиков более жесткие, чем к другим стра-

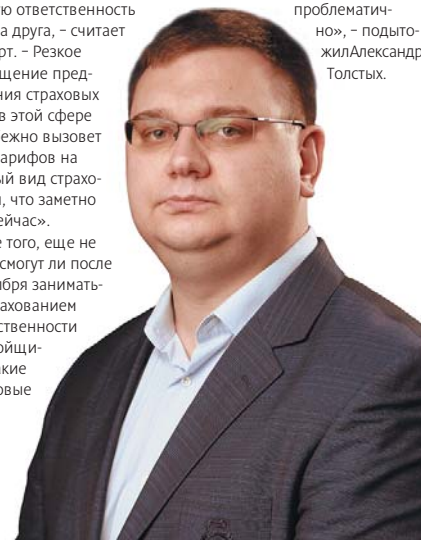
ховым организациям. Эти страховые организации должны обладать повышенным собственным капиталом, не иметь предписаний ЦБ к финансовой устойчивости, определенного опыта работы на рынке», – рассказывает Александр Толстых. – Многие страховщики, которым запрещено страховать застройщиков, не лишены лицензий, продолжают работать в других сферах страхования». В ряде случаев Росреестр требует от застройщиков переоформить страховки, если страховая компания исключена Центробанком из перечня организаций, имеющих право страховать строительные компании. «Застройщики в таких случаях вынуждены оплачивать страховку заново. При этом прежние страховщики отказываются

застройщикам в расторжении договоров страхования и возврате денег по ранее заключенным договорам, ссылаясь на отсутствие оснований для этого», – отмечает Александр Толстых. – Однако с 1 октября 2015 года вступают в силу положения ст. 5 п. 4 подп. «ж» Федерального закона 236-ФЗ (так называемый «Закон Хинштейна»), согласно которым если страховая компания не соответствует требованиям закона, у застройщика есть право в одностороннем порядке расторгнуть договор, причем во внесудебном порядке – просто отказавшись от него, и потребовать возврата денежных средств, уплаченных по страховке». В перечень страховых компаний, которые обязаны вернуть застройщикам деньги,

вошли «Интерполистраст», «Балтстрахование», «Универс гарант», «Авангард полис», «Купеческое», «Жива», «ЭСТЕР», «Факел», «КОМЕСТРА», «Отчизна», «Инвестстрах», «Региональный страховой центр», «Выручим!», «Евроинс» и «Якорь». По мнению Александра Толстых, радость омрачает то, что в срок до 15 октября 2015 года застройщики должны будут застраховать свою ответственность заново в компаниях, соответствующих требованиям закона. «А поскольку новый закон еще больше ужесточил требования к страховщикам ответственности застройщиков, выбор для застройщиков все более сужается. Возможно, после 1 октября на этом рынке останется всего

пара страховых компаний. Ну и общество взаимного страхования застройщиков, членство в котором кажется неприемлемым для большинства застройщиков, поскольку все его участники несут солидарную ответственность друг за друга», – считает эксперт. – Резкое сокращение предложения страховых услуг в этой сфере неизбежно вызовет рост тарифов на данный вид страхования, что заметно уже сейчас». Кроме того, еще не ясно, смогут ли после 1 октября заниматься страхованием ответственности застройщиков такие страховые

компании, как «Советская», «Респект полис» и «Европа». «Для продолжения работы в этой сфере им нужно нарастить собственный капитал до 1 млрд рублей, что в эти сжатые сроки весьма проблематично», – подытожил Александр Толстых.



НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Стройтрест № 7». Истцом является ООО «Гатчинсельмаш». Причины банкротства не уточняются. Ранее по небанкротному иску «Гатчинсельмаш» взыскал со «Стройтреста № 7» 317 тыс. рублей как долг по оплате поставленной продукции. «Стройтрест № 7» – универсальная строительная компания. Организация в начале и середине 2000-х годов возвела несколько многоэтажных жилых домов в пригородах Петербурга. На данный момент компания имеет свой долгострой – ЖК «Дому озера» на 220 квартир. Расположен комплекс в Колпинском районе в пос. Металлострой. Сдан объект в эксплуатацию должен быть еще восемь лет назад, однако работы на площадке не велись до середины 2011 года. В середине августа готовность комплекса составила 85%, застройщик пообещал сдать дом до декабря текущего года.

➔ Московский арбитражный суд по заявлению Банка Москвы в рамках дела о банкротстве ввел в отношении группы компаний «СУ-155» процедуру наблюдения. Суд признал обоснованными требования Банка Москвы в размере 1,237 млрд рублей и постановил включить их в третью очередь реестра кредиторов должника. Рассмотрение дела о банкротстве по существу назначено на 2 марта 2016 года. Напомним, что ГК «СУ-155» является крупной российской девелоперской компанией. В состав группы входят более 80 промышленных и строительных предприятий стройиндустрии в 17 городах России. В том числе у организации есть свои проекты и дочерние организации в Петербурге. В частности, «РосСтрой», входящий в холдинг, строит крупный ЖК «Новая Каменка». Несколько дней назад застройщик сообщил, что задержит ввод корпусов 6-го и 7-го комплекса на 3-4 месяца, 3-го – приблизительно на год. Также дочерней структурой «СУ-155» в Петербурге является производитель железобетонных изделий «ДСК Войсковичи». На предприятии уже ввелись процедура наблюдения. Напомним, последние полтора года холдинг «СУ-155» испытывает серьезные финансовые проблемы. К компании уже поданы иски о банкротстве от банка «Лобэк», ВТБ, Сбербанка, Главгостройнадзора Московской области, налоговой инспекции и др.

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск Комитета по управлению имуществом (КВИ) округа Железнодорожный Московской области к ООО «Главстрой-СПб». В его рамках муниципальное ведомство требует взыскать со строительной организации 372,2 млн рублей. Рассмотрение заявления назначено на 18 ноября. В июле суд принял иск КВИ Железнодорожного к «Главстрой-СПб» на 218,6 млн рублей. Его рассмотрение назначено на 22 сентября. Из материалов дела следует, что чиновники требуют выплаты задолженности за аренду двух участков общей площадью 60 га на своей территории. В 2013 году стоимость аренды участка была значительно повышена, с чем были не согласны в строительной компании. Арбитраж два года назад не поддерживал иски муниципалов.

Аресту имущества определяют сроки

Максим Еланский / В России вступает в силу закон, ограничивающий сроки ареста имущества. От нововведения, считают эксперты, выиграет бизнес, активы которого подвергаются аресту на период следствия.

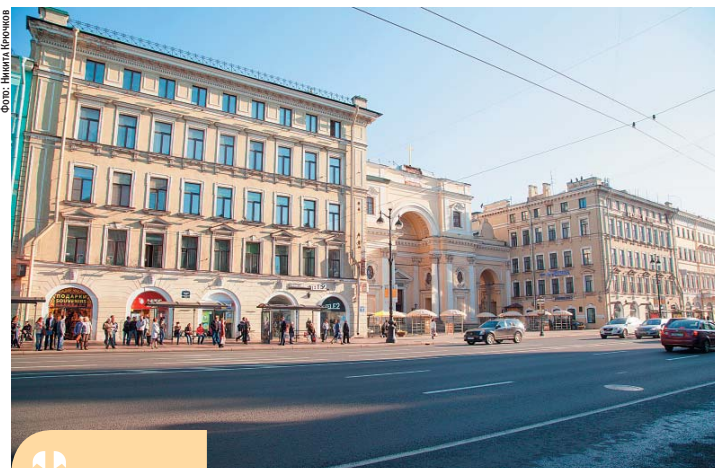
С 15 сентября вступает в силу законопроект, корректирующий процедуру ареста и изъятия имущества у юридических и физических лиц. Согласно документу, теперь правоохранительные органы или суд не смогут накладывать арест на недвижимое имущество на неопределенный срок.

В частности, законопроектом устанавливаются критерии определения разумного срока ареста имущества лиц, не являющихся подозреваемыми, обвиняемыми или лицами, несущими по закону материальную ответственность за их действия. В новом законе подробно прописан и порядок продления ареста.

Как отмечают эксперты, до настоящего времени собственник недвижимости при ее аресте становился заложником системы. Расследование могло длиться годами, приостанавливаться, потом вновь возбуждаться по каким-либо основаниям. Весь этот период распоряжаться недвижимостью по собственному усмотрению предприниматель не мог. В том числе ограничения накладывались и на сдачу арестованного имущества в аренду. Тем временем от уплаты налогов и эксплуатационных расходов владельца недвижимости никто не освобождал.

Примером такого правового казуса стал комплекс зданий по адресу: Невский пр., 32-34. С 2010 года объект недвижимости является вещественным доказательством в деле о незаконной приватизации здания в начале 2000-х. Обвиняемые в данном преступлении давно уже задержаны, здание несколько раз было перепродано. Через некоторое время, когда здание перешло к последнему собственнику – Центральной трастовой компании, оно было арестовано. Правда, владельцу объекта недвижимости было разрешено продолжать сдавать его в аренду. Тем не менее, считают в компании, невозможность свободно распоряжаться активом делает невозможным и выполнение бизнес-задач.

«Мы уже больше пяти лет боремся с арестом нашего помещения на Невском проспекте, а формулировка «до окончания уголовного дела», по сути, делает этот арест бессрочным. Мы надеемся, что ново-



Бизнес-центр «Невский, 32-34» с 2010 года считается вещдоком, из-за чего собственник недвижимости ограничен в ее управлении

ведение помогут и нам, и тем, кто оказался в похожей ситуации, добиться наконец отмены этих необоснованных ограничений, из-за которых сегодня вся наша инвестиционная деятельность оказалась парализованной», – комментирует ситуацию генеральный директор Центральной трастовой компании Кирилл Кубушка.

Эксперты считают, что вступающий в силу законопроект не только обяжет правоохранительную и судебную системы относиться внимательнее к срокам наложения ареста, но и закроет лазейку для современных рейдеров, позволявшую перекупать у собственников арестованные активы по заниженным ценам. По словам юриста практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Алексея Калинин, можно утверждать, что закон направлен в первую очередь на поддержку бизнеса с учетом позиции Конституционного суда РФ о недопустимости бессрочного ареста активов. С другой стороны, при должной реализации его положений судами закон может бла-

готворно повлиять на деятельность следственных органов, у которых будут стимулы более эффективно вести предварительное расследование по делу в условиях риска прекращения срока ареста.

«Разумный срок ареста имущества – это оценочное понятие, в каждой ситуации он будет определяться в зависимости от целого ряда факторов. Например, может учитываться необоснованное бездействие следственных органов, когда расследование не приостановлено, но фактически никаких следственных действий не проводится», – подчеркивает юрист.

КСТАТИ

При определении разумного срока должны учитываться сложность уголовного дела, поведение потерпевшего и иных участников дела, достаточность и эффективность действий прокурора, следственных органов, а также общая продолжительность досудебного производства.

тендеры

➔ АО «Санкт-Петербургские электрические сети» определило поставщика модульных мобильных подстанций для кварталов новой застройки Петербурга. По итогам конкурса заказ выполнит ООО «Питер-ЭнергоМаш» за 1,59 млрд рублей при изначальной цене контракта в 1,77 млрд рублей. Предприятие опередило девять конкурентов из Петербурга, Москвы и Самары. Подстанции будут поставлены в период с сентября 2015 по сентябрь 2016 года. Две из них установят на намыве, еще по два модуля должны быть поставлены на подстанцию № 155-А

в Красногвардейском районе, ПС «Комендантская» и «Юнтолово» в Приморском и «Петровская» в Петроградском районах.

➔ СПб ГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» выбрало исполнителя работ по реконструкции фасадов буддийского храма в Петербурге. Подрядчиком стало ООО «Возрождение Петербурга». Итоговая цена контракта практически равна стартовой – 27,5 млн рублей. Срок окончания работ – до 10 декабря 2015 года. По данным КГИОП,

сегодня здание самого северного буддийского храма в мире находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Конструкции светового фонаря повреждены, кровля последний раз ремонтировалась в 2012 году.

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» будет объявлен конкурс на проектирование реконструкции Пушкинской ул. от Новгородского пер. до Витебского пр. в микрорайоне Шушары. Реконструкция обусловлена повышением транспортной доступности активно

застраиваемого микрорайона южной части города. При разработке проектных решений подрядчику предстоит предусмотреть доведение Пушкинской ул. до нормативных параметров с пробивкой до Витебского пр. с организацией 4-полосного движения. Кроме того, проектом должно быть предусмотрено устройство наружного освещения, закрытой дождевой канализации, пешеходных тротуаров, площадок для остановки общественного транспорта, а также благоустройство прилегающей территории. Стоимость контракта определена в сумму 14,2 млн рублей.

Ирина Бабюк: «Строить Орловский тоннель было нецелесообразно в 2011 году, сейчас – тем более»

Максим Шумов / Глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк рассказала «Строительному Еженедельнику» о начале работы в режиме одного окна, преимуществах механизма ГЧП для бизнеса, а также о том, почему Орловский тоннель не может быть профинансирован из городского бюджета.

– Не так давно в ведение комитета перешло Управление инвестиций. Как реорганизуется структура комитета? Когда документы бизнес понесет в «одно окно»?

– Фронт-офис «единого окна» открылся 3 августа и с первого дня ведет активную работу по приему инвесторов. Так, за первый месяц работы в офис за консультацией обратились более 500 человек. Большая часть вопросов была связана с подачей заявлений о предоставлении земельного участка. Инвестиционные проекты, с которыми обращаются инвесторы, в большинстве своем касаются социальной инфраструктуры – это строительство объектов дошкольного образования, школ творчества, культурных учреждений, а также спортивных школ, ледовых арен и многофункциональных спортивных комплексов. Благодаря тому что управление перешло в ведение Комитета по инвестициям, инвестор может получить весь комплекс услуг в рамках инвестиционной деятельности в одном офисе, объединяющем все функции работы с проектами, от начальной консультации до сопровождения проекта и получения согласований во всех исполнительных органах государственной власти.

– Прокомментируйте, пожалуйста, дело о компенсации за разрыв контракта на строительство Орловского тоннеля. Это стратегический просчет? Будет ли город более осторожно относиться к старту инвестпроектов?

– В настоящее время решение о выплате по расторгнутому контракту еще не принято. Решение третейского суда, нарушающее основополагающие принципы российского права, город оспаривает в арбитражном суде. Уже не раз говорилось о том, что проект строительства Орловского тоннеля является слишком затратным для города. Изначально проект оценивался в 50 млрд рублей, однако в процессе работы, учитывая дальнейшие разработки и исследования территории, сумма значительно увеличилась. В итоге администрацией города строительство тоннеля было признано нецелесообразным с учетом экономической ситуации в 2011 году, а в нынешних условиях – тем более. Бюджетная политика Петербурга все больше становится социально ориентированной, а средства на крупные инфраструктурные проекты, на наш взгляд, необходимо изыскивать не в городской казне, а в коммерческих структурах, предлагая бизнесу новые возможности по инвестированию. В этом плане наиболее перспективной формой реализации крупных проектов является государственно-частное партнерство, которое снижает нагрузку на городской бюджет при условии наличия в структуре проекта источника оплаты услуг, при этом позволяет вовлекать бизнес-структуры в развитие города.

– Насколько инвесторам сегодня интересна схема ГЧП? Каковы перспективы иных форм государственно-частного партнерства помимо концессии?

– Перспективные инвестиционные проекты города на основе ГЧП вызывают



большой интерес со стороны как российских, так и зарубежных компаний. Во-первых, соглашение о ГЧП фиксирует права и обязанности сторон, что минимизирует риски и дает четкое понимание реализации проекта на долгосрочную перспективу. Во-вторых, в рамках соглашения о ГЧП город, как правило, обязуется выплачивать компенсации до уровня минимального гарантированного дохода в случае недостаточности денежных средств, генерируемых операционной деятельностью. В-третьих, форма такого партнерства стимулирует партнеров города применять

остается лидером среди российских регионов по применению ГЧП. Положительный опыт крупных инфраструктурных проектов в дальнейшем планируется применить в развитии легкорельсового транспорта, а также в проектах в социальной сфере. Значимым проектом в сфере медицины станет создание и эксплуатация нового лечебно-реабилитационного корпуса городской больницы № 40 в Курортном районе города. Также до конца сентября планируется объявить конкурс по проекту реконструкции трамвайной линии в Красносельском районе города.

На территории аэропорта Пулково-2 создадут зону с особыми условиями ведения хозяйственной деятельности и специальным налоговым режимом

собственные инновационные разработки в части повышения эффективности проекта и экономии ресурсов, тем самым обеспечивая дополнительный доход от операционной деятельности. Важным фактором является также и то, что Петербург как вторая сторона ГЧП-соглашения оказывает комплексную поддержку на всех стадиях реализации проекта. Что касается форм ГЧП, то при разработке каждого отдельного проекта выбирается наиболее эффективная форма с точки зрения распределения рисков, финансовых потоков и налоговых последствий. Стандартных моделей не существует, в рамках концессии также предполагается выработка индивидуальных решений с учетом характеристик проекта. Петербург сегодня по-прежнему

– В этом году статус стратегического инвестора снова получил конкретный имущественный подтекст. Какие льготы помимо целевого предоставления участков еще дает статус?

– Для стратегических проектов на период строительства предусмотрена возможность уменьшения ежегодной арендной платы за земельный участок в размере 1,5% от его кадастровой стоимости. Льготная арендная ставка также предоставляется при строительстве социальных объектов – детских садов и школ, физкультурно-спортивных сооружений, медицинских лабораторий и станций скорой помощи. Новый порядок предоставления объектов недвижимости сокращает сроки прохождения процедур по предоставлению

объектов недвижимости из государственной собственности до 30 дней. Отмечу также, что в 2015 году снизился порог для получения статуса стратегического проекта с 3 до 1,5 млрд рублей совокупного объема инвестирования для проектов в сфере здравоохранения, культуры, образования, физической культуры и спорта, науки и инновационной деятельности.

– Уже известны интересные по проекту создания особой хозяйственной зоны на территории аэропорта Пулково-2?

– В настоящее время формируется пул инвесторов проекта – это российские и иностранные компании. Некоторые из них участвуют в предпроектных работах, включая создание архитектурной и правовой концепции. Думаю, в ближайшее время мы сможем обозначить партнеров города по этому проекту. На территории аэропорта Пулково-2 планируется создать зону с особыми условиями ведения хозяйственной деятельности и специальным налоговым, таможенным и паспортно-визовым режимом, установленным в рамках полномочий Санкт-Петербурга. Основными функциональными зонами площадки станут международный торговый выставочный центр, научно-технологический комплекс, офисные площади, ресторанная и рекреационная зона, а также гостиницы. Проект будет реализован на территории площадью 9,7 га, в которую включены земельные участки со зданиями аэропорта Пулково-2, а также прилегающие участки с вспомогательными зданиями. Общая площадь центра составит около 230 тыс. кв. м.

– Расскажите о плане работ по строительству пешеходного моста к чемпионату мира – 2018.

– Согласно сценариям транспортного обеспечения спортивных объектов города в дни проведения футбольных матчей основную нагрузку в районе стадиона на Крестовском острове на себя возьмут два объекта – станция метро «Новокрестовская» и Яхтенный мост через Неву, пропускная способность которого составит 18 тыс. человек в час. Мы совместно с профильными комитетами разработали и утвердили «дорожную карту» мероприятий по строительству Яхтенного моста. Проектная документация подготовлена, получено положительное заключение экспертизы по технической части проекта и сметной документации. В соответствии с «дорожной картой» срок реализации проекта – май 2017 года. Проектная стоимость строительства – 2,4 млрд рублей. Инвестор выйдет на строительную площадку до конца этого года.

цифра

50 млрд

рублей составляла стоимость Орловского тоннеля в 2011 году

АСН-инфо

НОВОСТИ

ЖК «Малая Финляндия» в Выборге достроят в течение трех лет

Строительство жилья в рамках проекта «Малая Финляндия», который реализует в Выборге компания SRV, будет полностью завершено в течение 3-4 лет. Об этом сообщил «АСН-инфо» заместитель регионального директора компании по России Андерс Лильенстолпе. Напомним, что первый жилой дом в рамках проекта был сдан еще в 2008 году, всего же в «Малой Финляндии» будет около полутора десятков жилых домов, самые высокие из которых – 12-этажные – планируется возвести на завершающей стадии проекта. Общий объем инвестиций в проект оценивается примерно в 40 млн EUR.

В Шлиссельбурге сдан детсад-долгострой

В Кировском районе Ленобласти, в Шлиссельбурге, открылся детский сад на 280 мест, передает «АСН-инфо». Объект построила компания «Содис-Строй». «После долгого строительства мы наконец приняли садик в эксплуатацию. В этом году в Ленобласти завершается первый этап обеспечения местами в детских садах детей в возрасте от 3 до 7 лет, в будущем году начнем строить еще более двух десятков садиков и устраивать малышей от 1,5 до 3 лет», – отметил в ходе открытия врио губернатора региона Александр Дрозденко. После получения лицензии и начала работы в учреждении будут реализовываться основная образовательная программа дошкольного образования, адаптированная программа дошкольного образования для детей с тяжелыми нарушениями речи и дополнительные образовательные программы художественно-эстетической и физкультурно-оздоровительной направленности.

Первый по программе

В Ленобласти выбрали первого застройщика для программы «Жилье для российской семьи», сообщает «АСН-инфо». Правительственная комиссия приняла решение о допуске застройщика ООО «Малый Петербург» к участию в программе. Как уточнили в пресс-службе областного Комитета по строительству, представленный проект соответствует критериям, установленным постановлением правительства Ленобласти и будет направлен в Министерство строительства и ЖКХ РФ на согласование. На земельном участке общей площадью 10 тыс. кв. м в пос. Щеглово Всеволожского района к 2017 году будут построены шесть домов эконом-класса. По условиям программы цена за 1 кв. м составляет 35 тыс. рублей. На данный момент минимальная стоимость предложения в 47-ом регионе – около 50 тыс. рублей. «У застройщика будут выкуплены объекты инженерной инфраструктуры из расчета 4 тыс. рублей за 1 кв. м. По проекту необходимо предусмотреть размещение очистных, водопроводных и канализационных сооружений. В обязательном порядке должна быть проведена экспертиза инженерных систем и коммуникаций», – рассказал вице-губернатор Ленобласти Михаил Москвин.

Гендиректор уходит

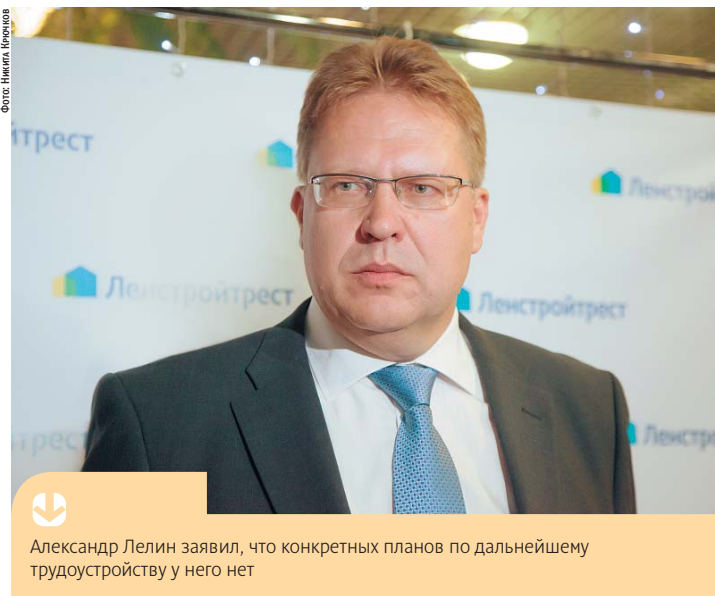
Михаил Светлов / Компанию «Ленстройтрест» покидает Александр Лелин, который последние 15 лет занимал должность ее генерального директора. По одной из версий, топ-менеджер разошелся в вопросах развития бизнеса с собственником компании Дмитрием Игнатьевым. ➔

До конца сентября

О скорой отставке генерального директора «Ленстройтреста» рассказали несколько участников рынка. По их словам, топ-менеджер покинет компанию до конца сентября из-за конфликта с собственником бизнеса Дмитрием Игнатьевым, который решил усилить ручное управление компанией. Александр Лелин информацию о своем уходе подтвердил, но комментировать причины отставки отказался. Дмитрий Игнатьев оказался недоступен для общения. А в официальном релизе компании «Ленстройтрест» говорится, что «Александр Лелин возглавит крупный и ответственный стартап акционеров «Ленстройтреста». «Он зарекомендовал себя как талантливый бизнесмен и успешный управленец. Во многом благодаря его усилиям компании удалось создать продукт, спрос на который по-прежнему находится на докризисном уровне. Поэтому принято решение использовать способности менеджера на новом, еще более масштабном направлении», – говорится в релизе. Сам Александр Лелин заявил, что ни о каких стартапах не осведомлен и конкретных планов по дальнейшему трудоустройству у него нет.

Экономика и стратегия

Александр Лелин работал в объединении «Ленстройматериалы», куда входит «Ленстройтрест», последние 19 лет. Сначала он был руководителем ЗАО «Ленстройкомплектация», а последние 15 лет, с момента основания «Ленстройтреста», – его генеральным директором. Минувшей весной Александра Лелина назначили председателем совета директоров «Ленстройтреста». А генеральным директором компании стала Валерия Малышева. Кроме того, в «Ленстройтресте» было сформировано правление, которое возглавляет Виктор Лебедев, отвечающий в компании за комплексное управление строительными проектами. Со стороны назначения Александра Лелина на новый пост выглядело как повышение. Но знакомые с ситуацией источники утверждают, что это был первый шаг к его отставке. И дело не в экономических ошибках. Сегодня «Ленстройтрест» – одна из крупнейших строительных компаний города. На его долю приходится около 5% первич-



Александр Лелин заявил, что конкретных планов по дальнейшему трудоустройству у него нет

ного рынка жилья Петербурга с годовым объемом ввода около 3 млн кв. м. Сейчас в работе компании четыре девелоперских проекта на 400 тыс. кв. м недвижимости, в том числе два проекта комплексного освоения территорий в Колпино и Янино. Выручка компании за 2014 год выросла на 1,5 млрд рублей и достигла 5 млрд рублей. «Ленстройтрест» управляет Гатчинским ЦСК – одним из крупнейших в регионе предприятий по производству ЖБИ. Источники утверждают, что главная причина отставки – стратегическая. «Топ-менеджер и собственник бизнеса не нашли общего языка в вопросе дальнейшего развития компании», – сообщил один из участников рынка.

Оторвут с руками

Опрошенные застройщики считают, что после увольнения Александра Лелина быстро трудоустроятся. «Менеджера с таким опытом на рынке еще надо искать! Любая строительная компания будет счастлива получить такого специалиста», – уверен руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. «О Лелине

могу сказать только хорошее – порядочный и серьезный управленец. Интеллигентный человек. Уверен, что он в безработных не задержится», – согласен совладелец СК «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров. Но один из участников рынка сообщил, что в кризис проблемы с трудоустройством квалифицированных кадров в отрасли обострились. «В этом году к нам обращался один из уволившихся топ-менеджеров компании «ЮИТ Санкт-Петербург». Просил помочь с трудоустройством. Он долго сидел без дела. И даже не знаю, куда в конце концов его взяли. Но это точно было не быстро», – сообщил источник. По данным статистики, в кризис ротация кадров на руководящих постах возрастает на 30-40%. «Собственники тасуют менеджеров в поисках оптимальной для эффективности бизнеса комбинации. И часто сами становятся у руля. С одной стороны, это позволяет экономить на зарплатах управленцев (а они немаленькие), с другой – самому оперативно принимать решения, от которых в кризис часто зависит безопасность бизнеса», – заключил директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженко.

Легкая промышленность для Пикалево

Ольга Фельдман / В городе Пикалево Бокситогорского района Ленобласти заложили первый камень индустриального парка для предприятий легкой промышленности. О намерении разместить здесь свои производства уже заявили три компании.

На территории государственного индустриального парка «Пикалево» площадью 9,4 га будет создан локальный кластер легкой промышленности. Инвестиции в проект составили

241 млн рублей, из них 20 млн предоставил региональный бюджет, остальные средства были выделены из федерального бюджета. Девелопером индустриального парка выступает ОАО «Инновационное агентство Ленинградской области» (ОАО «Леноблинновация»), на 100% принадлежащее Ленинградской области. Первые резиденты смогут запустить производство уже во II квартале 2016 года. С инициативой создания в рамках комплексного инвестиционного

плана города Пикалево индустриального парка выступило правительство Ленинградской области. Проект создания индустриального парка «Пикалево» был одобрен рабочей группой по модернизации моногородов при правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции и Министерством промышленности и торговли Российской Федерации. Индустриальный парк «Пикалево» готов разместить не только швейные компании, его резидентами могут стать отечественные малые

и средние предприятия пищевой промышленности, производства строительных материалов, промышленной сборки оборудования, а также другие производства IV-V классов опасности. Вице-губернатор Ленобласти, председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов поблагодарил резидентов парка – предприятия ООО «Элегант», ООО «Швейная мануфактура», ООО «Вега», которые приняли решение о размещении своих производств в Пикалево.

Андрей Травников: «Настала очередь банков искать качественных заемщиков»

Михаил Немировский / Заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Андрей Травников рассказал «Строительному Еженедельнику» об итогах социально-экономического развития округа за первое полугодие 2015 года, дополнительном пакете федеральной помощи региональным бюджетам в 160 млрд рублей и необходимости упорядочить борьбу субъектов за инвестиции. ➔

– Если говорить о результатах экономического развития субъектов СЗФО за первое полугодие 2015 года – насколько сильно сказался на регионах кризис?

– Все регионы в той или иной степени ощущают влияние кризиса, в том числе и Северо-Запад. В целом по округу итоги полугодия практически цифра в цифру повторяют общероссийские показатели. Из негативных явлений могу выделить сокращение объемов промышленного производства. Индекс производства по СЗФО упал на 2,8%, по России – на 2,7%. При этом семь субъектов СЗФО по итогам полугодия даже показали прирост производства, но статистику нам подпортил Санкт-Петербург, занимающий львиную долю в общем объеме ИПП округа, и торможение промышленности в мегаполисе отразилось и на окружающих показателях. В основном пострадали отрасли, связанные напрямую с конечным потреблением, с розничным спросом, который на фоне сокращающихся инвестиций в производственные активы выступал драйвером для отрасли. Я говорю прежде всего об автопроме, базирующемся в Петербурге и Ленобласти, производстве электроники и бытовой техники и т. д. Эти рынки подорвало колебание валютного курса и вынужденное повышение ключевой ставки Центробанком.

Вместе с тем лучше всего себя чувствуют сегодня экспортно ориентированные отрасли, те, которым колебание валютной конъюнктуры пошло на пользу, чья продукция стала более конкурентоспособной по сравнению с импортными аналогами как на экспорте, так и на внутреннем рынке. Так, существенно прибавили предприятия по переработке леса, металлургии.

– Главный вопрос, который стоял все последнее время перед промышленниками и предпринимателями, – где взять деньги и как выжить при ставке в 22–25%. Насколько гибко сейчас подходят банки к кредитованию реального сектора?

– Вспоминаются переговоры в самый острый период кризиса ликвидности. Это зима 2014 – весна 2015 года. Тогда напряженность со стороны бизнеса и банковского сообщества была взаимная. С одной стороны, банки неохотно давали кредиты, повышая требования к заемщикам. С другой стороны, и спрос на банковские кредиты в тот момент сложно прогнозировать. Развитие событий со стороны бизнеса было невеликим. Мы знаем, что многие предприниматели решили выждать паузу, отложили реализацию ряда проектов по капитальному и реконструкцию, кто-то старался обходиться своими оборотными средствами, что было вполне оправданно – все ждали смягчения политики Центробанка. Проблему доступности кредитных ресурсов никто не отрицает, особенно для средних и малых предприятий. В отношении же крупных предприятий ситуация проще, и, на мой взгляд, сейчас настало время, когда уже банки будут искать качественных заемщиков. Потому что инвестиционная активность сокращается, потребность в долгах денег тоже, а банки без работающих средств существовать не смогут.



– А готовы ли сегодня федералы помогать регионам живыми деньгами?

– Конечно, возможности федерального центра также ограничены. Федеральный бюджет снижение ценника на нефть почувствовал даже острее, чем некоторые субъекты Федерации. Объем прямой безвозмездной поддержки, финансируемых из бюджета инвестиционных проектов в ближайшие годы сократится. Что касается поддержки региональных бюджетов, то, как известно, с 2014 года при невозможности прямых субсидий региональным бюджетам Минфин РФ решил оказывать помощь путем замещения коммерческих

понастроили индустриальных парков, которые стоят полупустые.

– В свое время мы слишком увлеклись и, возможно, переоценили эффект от индустриальных парков и подобных площадок. Конечно, фактор подготовленной площадки является важным критерием при принятии инвестором решения о размещении производства, но, как показал опыт, в большинстве случаев этот критерий не оказывается определяющим. У нас в стране настолько большой рынок свободной земли, что убедить инвестора в том, что нужно осесть именно в определенном месте, сложно. Так сложилось,

Лучше всего себя чувствуют сегодня экспортно ориентированные отрасли, те, которым колебание валютной конъюнктуры пошло на пользу

кредитов государственным. Могу сказать, что дополнительно к тем 150 млрд рублей бюджетных кредитов, которые были запланированы на 2015 год в законе о бюджете, в качестве одной из антикризисных мер было предложено выделить еще 160 млрд. Сейчас регионы СЗФО защищают свои заявки в Минфине и получают соответствующие объемы дотаций. Это очень важный шаг на фоне критической ситуации с госдолгом субъектов. На 1 июля 2015 года общий госдолг бюджетов регионов СЗФО составил более 200 млрд рублей. Но благодаря поддержке Минфина и выдаче бюджетных кредитов удалось значительно улучшить структуру госдолга, и сегодня в общем объеме бюджетные кредиты занимают 82,6 млрд рублей, кредиты банковского сектора – 78,8 млрд рублей.

– При этом регионы продолжают заниматься «перетягиванием инвестиционного одеяла». В стремлении привлечь инвестора в субъектах

чество автосборочных предприятий или цементных заводов, а вот производителя, скажем, кирпича не найдется, и его придется завозить из-за рубежа. В прошлом году был принят закон о стратегическом планировании, надеюсь, он будет способствовать более равномерному распределению сил по территории округа.

– Какова динамика расселения аварийного жилья по округу? Остается ли проблема сокращения реального количества аварийного жилья на уровне местных властей, о которой уже говорились в полпредстве?

– Программа реализуется очень сложно, особенно в тех субъектах, где много ветхого жилья в отдаленных муниципалитетах и где не развит строительный комплекс. До сентября 2017 года в округе необходимо ликвидировать более 1,1 млн кв. м аварийного фонда, по состоянию на 1 августа регионам удалось расселить 308 тыс. кв. м, получается, что за год с небольшим нам предстоит разобраться с 861 тыс. кв. м «аварийки». Отмечу, что стоимость возводимого для переселенцев жилья ограничена, и зачастую муниципалитеты без дополнительного финансирования не смогут развязать этот клубок проблем. Тут есть выход – либо консолидировать функцию заказчика, как это сделано в Карелии, либо забрать полномочия по конкурсам на строительство жилья с муниципального на региональный уровень. Так сделано в Архангельской, Вологодской областях, в Республике Коми. Часто на конкурсы выходят недобросовестные исполнители, это приводит к еще одной проблеме – качества возводимого жилья для переселенцев. Не единичны случаи, когда новые дома, построенные в рамках программы, уже через год-два нуждаются в капремонте.

По-прежнему остается актуальным вопрос своевременного выявления аварийного фонда. За ликвидацию аварийного жилья и переселение граждан отвечают муниципалитеты, и в связи с ограниченными возможностями муниципальных бюджетов некоторые муниципалитеты сознательно скрывают реальные объемы «аварийки», недальновидно предполагая, что чем меньше граждан будет признано нуждающимися в переселении, тем меньше вопросов будет к местному самоуправлению. Но это ошибочный расчет. Потому что когда государство приняло решение о том, что нужно расселить весь аварийный фонд, признанный таковым до 1 января 2012 года, в выигрыше оказались именно те муниципалитеты, которые планомерно, не боясь признать свои обязательства, занимались расселением аварийного фонда.

цифра

310 млрд

рублей направят федералы на замещение коммерческих кредитов регионов

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



Русские за границей ищут «тихую гавань»

Татьяна Елекоева / Несмотря на кризис, россияне активно покупают зарубежную недвижимость. В основном предпочтение отдается дешевому жилью на европейских курортах и инвестициям в странах со стабильной экономикой. Исключение составляет рынок США: российских покупателей там стало в два раза меньше. ➔

Валютный кризис, начавшийся в России в 2014 году, поначалу негативно отразился на спросе со стороны российских покупателей. Как рассказала ведущий эксперт Tranio.com Юлия Кожевникова, в феврале и марте 2015 года на Tranio.com было получено на треть меньше заявок на покупку недвижимости, чем за те же месяцы 2014 года.

Однако уже во втором триместре 2015 года жители России вновь стали интересоваться зарубежной недвижимостью в разных ценовых категориях, причем еще более активно, чем до кризиса. По словам управляющего инвестициями в недвижимость и основателя компании Indriksons.ru Игоря Индриксонса, экономическая неуверенность в собственной стране лишь подстегнула интерес к объектам недвижимости стабильных европейских стран, которые позволяют уберечь капиталы от потери.

Не до отдыха

В связи с этим достаточно кардинально изменились и предпочтения покупателей зарубежной недвижимости. Если раньше основным запросом был домик у моря для летнего отдыха с семьей, то теперь все больше покупателей стали запрашивать квартиру в городе или дом в пригороде для постоянного проживания в стране, где можно получить ВНЖ. По данным Tranio.com, за год количество запросов на получение ВНЖ выросло в полтора раза.

Среди россиян, приобретающих зарубежную недвижимость для собственного проживания, лидируют южные направ-



У россиян, приобретающих зарубежную недвижимость для собственного проживания, пользуются популярностью южные направления

ления, такие как Болгария, Испания, Португалия, Греция, Кипр. На данный момент именно в этих странах наиболее привлекательные условия для получения ВНЖ в Евросоюзе. Например, в Греции при покупке недвижимости стоимостью от 250 тыс. EUR собственник сразу получает ВНЖ на пять лет с возможностью продления и перспективой получения гражданства через 10 лет. «Есть также и процедура получения ВНЖ для покупателей бюджетной недвижимости, при условии что они обладают достаточным доходом для проживания в стране», —

добавляет директор Greece Invest Вадим Дольменидис.

Есть и другая категория покупателей. К ней относятся россияне, которые хотят просто выгодно инвестировать деньги, купив объект по привлекательной цене с последующей сдачей в аренду, однако при этом на всякий случай они также оформляют ВНЖ.

«Экономическая нестабильность и скачки курсов валют укрепили желание россиян инвестировать в недвижимость ради сохранения своих капиталов и для получения доходности, а не просто приобретать

жилье ради временного времяпрепровождения где-то «на море», — подтверждает Игорь Индриксонс. Те, кто выбирают покупку зарубежной недвижимости в качестве инвестиционного актива, как правило, предпочитают объекты недвижимости, расположенные в странах с наиболее стабильной экономикой, таких как Великобритания, Франция, Германия, Австрия и Швейцария.

Чиновников законспирировали

Американский рынок, напротив, из-за введенных санкций потерял половину российских клиентов. Как рассказал менеджер инвестиционных проектов Digiman Realty Чамилко Пирро, общее количество инвестиций в связи с падением рубля сократилось примерно на 50%.

Свое «черное» дело сделали и антикоррупционные меры, предпринятые российским правительством в отношении чиновников: запрет на открытие счетов в банках, расположенных вне России, скупку государственных акций и облигаций в других странах, а также законопроект, запрещающий чиновникам, депутатам и членам их семей иметь недвижимость за рубежом и проект закона о деофшоризации. Несмотря на то что пока все эти запреты носят рекомендательный характер, количество чиновников-инвесторов, по данным Digiman Realty, за последнее время сократилось на 42%.

Цены на недвижимость США могут быть очень разными и во многом зависят от штата, города, района и даже улицы. Но в любом случае суммы, которые готовы потратить российские инвесторы, предпочитающие американский рынок, по-прежнему выглядят достаточно внушительно: от 250 тыс. до 1,5 млн USD. На этом фоне траты поклонников европейской недвижимости значительно скромнее — наибольшее количество сделок в 2015 году совершалось в диапазоне от 100 до 400 тыс. EUR.

КСТАТИ

Россияне предпочитают инвестировать в такую зарубежную коммерческую недвижимость, как номера в отелях, студенческие общежития, склады самообслуживания и дома престарелых.

Загранпаспорт за полмиллиона у.е.

Татьяна Елекоева / После введения антироссийских санкций и последовавшего за ними экономического кризиса число россиян, желающих получить еще одно гражданство, увеличилось. Одним из способов его получения является инвестиционная иммиграция. Однако, как выясняется, такой способ получения вида на жительство для большинства россиян оказался не слишком привлекательным.

Вложив определенную сумму денег в экономику другой страны, можно тут же стать ее полноправным гражданином с возможностью голосовать, работать, жить и учиться. Еще более интересными кажутся возможности, предоставляемые «золотой визой», то есть получение временного

вида на жительство в обмен не просто на инвестиции, а непосредственно на покупку недвижимости, которую можно использовать для собственного проживания. Такой ВНЖ можно получить в восьми странах: Италии, Испании, Португалии, Латвии, Болгарии, Греции, на Кипре и Мальте. Из стран, не входящих в Европейское сообщество, правило «золотой визы» действует в Турции и Панаме. Однако, как известно, не все то золото, что блестит, и по факту такой способ получения вида на жительство для многих оказался не слишком привлекательным. Прежде всего, как отмечает управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru Игорь Индриксонс, введение «золотой визы» инвестору стоит рассматривать как сигнал

о падающем или неликвидном рынке недвижимости. «Такие программы правительства страны принимают в связи с недостатком спроса и тяжелым инвестиционным и экономическим положением», — объясняет эксперт. В Испании на фоне почти 24% безработицы предложение по-прежнему превышает спрос и около 100 тыс. домов простаивают в ожидании покупателей. В Италии, как и в Греции, падение ВВП и крупный госдолг не позволяют стабилизировать рынки недвижимости, и стоимость жилья, которая снижалась весь прошлый год, в этом году снова продолжает падать. Исключение составляет Великобритания, где также до недавнего времени выдавали «золотую визу», однако в конце 2014 года британское

правительство изменило условия программы «Инвестор» (Tier 1). Возможность инвестиций в недвижимость теперь упразднена. Между тем в рейтинге стран, предоставляющих подобные визовые привилегии, лидировала именно Великобритания. Опрос, проведенный в прошлом году специалистами компании Indriksons.ru, показал, что из 5% россиян, желающих приобрести иностранные объекты недвижимости с целью получения ВНЖ, 53% выбирают Великобританию. Еще 27% покупают «золотые визы» в Испанию, 14% инвестируют в Латвию, и 6% отдают предпочтение другим государствам. «Надо заметить, что россияне уже «раскусили» эту схему и понимают, что по сути ВНЖ — это очень дорогая шенгенская виза. Также не

стоит забывать о том, что, получая подобный вид на жительство, человек становится налоговым резидентом той или иной страны, а значит, приобретает недвижимость, ему придется ее декларировать», — предупреждает Игорь Индриксонс. Действительно, «золотая виза» — удовольствие не из дешевых. Например, чтобы получить гражданство через инвестиции в Португалии, необходимо внести 500 тыс. EUR, а также

заплатить налог на покупку в размере 8% и гербовый сбор (0,8%). Не всегда «золотая виза» является и гарантией получения постоянного вида на жительство. «Например, в Латвии сменить «золотую визу» на постоянный вид на жительство довольно сложно, а это значит, что вы постоянно будете зависеть от возможных изменений в законодательстве», — предупреждает Данило Ларини, президент FACT Family Office AG (Цюрих, Швейцария).

цифра

500 тыс. EUR

необходимо внести, чтобы получить гражданство через инвестиции в Португалии

У самого Черного моря

Татьяна Крамарева / При надлежащих инвестициях и грамотном развитии Краснодарский край и Крым могут стать альтернативой зарубежным вложениям в курортную недвижимость. ➔

Несмотря на прогнозировавшееся перераспределение объема спроса на недвижимость между Краснодарским краем и соседним Крымом после его вхождения в состав Российской Федерации, этого не произошло. «Надо отметить, что инфраструктура Крыма значительно уступает пока Краснодарскому краю», – говорит Елена Ильгина, генеральный директор агентства недвижимости «МА.К.С.И.М.А.-Д». «У каждого свое течение, и эти политические события никак не повлияли», – солидарен с ней Иван Агеев, генеральный директор ООО «Центр недвижимости Агеев». По его мнению, рынок жилой недвижимости в Крыму только формируется, и он станет более-менее стабильным через год-полтора после строительства моста через Керченский пролив.

Какое предложение рождает спрос

Рынок недвижимости Краснодарского края представлен сегодня всеми сегментами. Однако особым спросом пользуются новостройки: к ним проявляют интерес и местные жители, и приезжие. В курортных городах региона больше (по сравнению с Крымом) качественных объектов бизнес- и даже более высокого класса. Существенную часть покупательской аудитории здесь составляют приезжие из Москвы, Петербурга, нефтедобывающих районов России, сегодня нередко принимающие решение об инвестициях в недвижимость в пределах страны из-за политической обстановки. К примеру, в районе Красной Поляны, уточняет Елена Ильгина, где спрос на первичную недвижимость увеличился после Олимпиады, сегодня востребованы объекты формата шале.

Говоря о рынке недвижимости Краснодарского края, эксперты отмечают недостаточное предложение первичного жилья в сегменте эконом. И, напротив, предложение в секторе ИЖС существенно превышает спрос. «Такая ситуация сложилась вследствие строительства на территории Краснодарского края почти двух десятков коттеджных поселков», – комментирует Елена Ильгина.

«В крупных городах хорошо приобретаются бюджетные новостройки на начальной стадии строительства. В курортной зоне популярность пользуются готовые квартиры компактного метража в малоэтажных домах, небольшие таунхаусы», – говорит, со своей стороны, Наталия Магера, генеральный директор АН «Аргонедвижимость». Строящиеся объекты недвижимости, по словам эксперта, также востребованы как инструмент инвестиций.

В Крыму между тем рынок пока гораздо менее упорядоченный и плохо поддается систематизации. «Предложение недвижимости в Крыму сегодня – на любой выбор как в гостиничном бизнесе, так и в сегменте жилья. Но рынок очень разношерстный по ценообразованию», – комментирует Иван Агеев. Достаточно масштабное строительство ведется сегодня в районе Ласточкина гнезда, в пределах Большой Ялты. «В радиусе 10 км сконцентрировано множество новых и строящихся объектов», – констатирует Иван Агеев.

Как полагает Наталия Магера, предложение на крымском рынке жилья будет до тех пор превышать спрос, пока у инвесторов будут оставаться сомнения относительно сохранности собственности



Сегодня, отмечают эксперты, цены в Крыму (очевидно, по аналогии с Краснодарским краем) взвинчены «до непомерных высот»

и законности самой процедуры оформления недвижимости. Это совпадает с выводами Ивана Агеева. «Когда территория была под юрисдикцией Украины, на соблюдение нормативных актов при строительстве смотрели сквозь пальцы. Там, например, давали разрешение на строительство многоквартирных домов на землях ИЖС. Соответственно, проектная документация на многие объекты попросту отсутствует», – комментирует он. Поэтому, продолжает господин Агеев, потенциальный инвестор должен внимательно изучить исходную документацию на право владения, на вид разрешенного использования земель, удостовериться в надлежащем оформлении кадастрового паспорта и его подлинности.

«Серые» схемы продаж называют одной из основных опасностей для покупателей и другие эксперты. «В Крыму один объект могут продавать от пяти до десяти агентств недвижимости, а то и больше (поскольку у продавца есть желание продать побыстрее), и стоимость может существенно отличаться. Есть вероятность принадлежности объекта недвижимости гражданам Украины, по факту не проживающим в Крыму. И конечно, сделка может проводиться по доверенности, что крайне опасно», – говорит Елена Ильгина.

Цены на жилую недвижимость в Крыму и Краснодарском крае, тыс. рублей за 1 кв. м

Регион	Краснодарский край	Республика Крым
Однокомнатные квартиры	52-55	36-45
Двухкомнатные квартиры	55-57	40-50 (и выше в зависимости от близости к морю)
Квартиры с тремя и более комнатами	54-57	От 45

Источник: агентство недвижимости «МА.К.С.И.М.А.-Д»

Ведущие застройщики в Крыму и Краснодарском крае

Крупные участники строительного рынка Краснодарского края	Крупные участники строительного рынка Республики Крым
ОАО «Центр «Омега»	Компания «Интерстрой»
ООО «ЮгСпецСтрой»	Группа компаний КСК
ЗАО «Универсал»	Группа компаний «Парангон»
ООО «СМУ-3»	Компания «РБКСТРОЙ»
Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг»	

Источник: агентство недвижимости «МА.К.С.И.М.А.-Д»

НОВОСТИ

Гонконг и Лондон – мировые лидеры по ценам на жилье

Ольга Фельдман / Гонконг сохраняет свои позиции самого дорогого в мире рынка жилой недвижимости, средняя цена 1 кв. фута на котором составляет 908 фунтов стерлингов. Лондон – на втором месте, где 1 кв. фут стоит в среднем 657 фунтов стерлингов.

Международная консалтинговая компания в области недвижимости CBRE выпустила исследование «Глобальный обзор рынка жилой недвижимости: гид по городам мира», в котором рассматривается 31 из самых известных в мире рынков жилой недвижимости. Согласно данным отчета, Гонконг сохраняет свои позиции самого дорогого в мире рынка жилой недвижимости. Этот «вертикальный» город имеет наибольшую среднюю стоимость жилья во всей выборке – 508 тыс. фунтов стерлингов (908 фунтов стерлингов за 1 кв. фут). Однако этот высокий показатель наблюдается на фоне небольшой площади квартир, преобладающих на данном рынке, для которого по-прежнему характерно очень ограниченное предложение.

Несмотря на введение специального гербового сбора и ужесточение политики ипотечного кредитования, цены на жилье в Гонконге продолжили рост и составили 13,5% в 2014 году и 7,2% в первые пять месяцев этого года. На втором месте находится Лондон, где 1 кв. фут стоит в среднем 657 фунтов стерлингов. Лондон – многонациональный город с 8,7 млн жителей, население которого выросло за последние 10 лет примерно на 1 млн человек. Рынок недвижимости центрального Лондона быстро восстановился после глобального финансового кризиса: цены на жилье выросли с 2009 года на 86%. Рынок «большого» Лондона также окреп, и общий уровень цен в Лондоне вырос в 2014 году на 14,8%. Замыкает тройку лидеров Нью-Йорк с ценой 540 фунтов за 1 кв. фут. Отсутствие предложения и высокие цены на Манхэттене привели к «манхэттенизации» многих районов за пределами острова, и высотные здания элитного класса стали появляться в Бруклине и Квинсе. 48% жителей Нью-Йорка арендуют жилье, и хотя средние цены ниже, чем в Лондоне, они на 42% выше среднего показателя по США.

Дешевле всего из исследованных городов жилье стоит в Стамбуле – 72, Йоханнесбурге – 78, Кейптауне – 106 фунтов стерлингов. Наибольший рост цен на жилье за год зафиксирован в Дублине. Стоимость жизни в столице Ирландии относительно высока, но по-прежнему ниже, чем в Лондоне. В прошлом году рост цен на жилье составил 21,6%. Россию в рейтинге представляет Москва. Российская столица, несмотря на общую стагнацию российской экономики в целом, обладает стабильным рынком недвижимости. Число сделок за прошлый год составило 162 тыс. при среднем показателе 115 тыс. за последнее десятилетие. На рынке аренды также наблюдается общая тенденция к росту. В Европе Москва занимает шестую строчку в рейтинге городов по росту стоимости жилья после Лондона и перед Манчестером.

«Шенген» закрывает продажи

Максим Шумов / Миграционный кризис в Европе может обвалить рынок российских инвестиций в зарубежную недвижимость. Обещание некоторых участников еврозоны закрыть границы раздробит рынок недвижимости объемом 7 трлн EUR, говорят эксперты. ➔

О том, что сложная миграционная ситуация подрывает основы функционирования Шенгенской зоны, в Европе говорят уже несколько лет. Но дров в костер этой полемики подбросил настоящий кризис с беженцами, случившийся в последние дни лета и длящийся до сих пор. В Европу хлынул небывалый наплыв мигрантов из стран Ближнего Востока и Северной Африки. По данным ЕС, за семь месяцев текущего года границы стран Евросоюза пересекли уже около 340 тыс. беженцев. О «конце Шенгена» говорили даже в миролюбивой Германии, которая ежегодно принимает около 250 тыс. беженцев, а меньшие представители еврозоны бьют настоящую тревогу. Так, по словам главы МИД Латвии Эдгара Ринкевича, на границах стран – членов ЕС снова могут заработать контрольно-пропускные пункты из-за не поддающегося контролю потока беженцев. «В этой сфере образовалась трещина. Если не будет найден общий язык, то последствия для нас всех могут быть намного серьезнее», – заявил господин Ринкевич местным СМИ. – Государства могут вернуться к возобновлению КПП». «Открытые границы обеспечивают экономическую доступность рынков стран, входящих в Шенгенскую зону, возможность свободного движения капитала, гибкость, расширяют возможности для привлечения инвестиций и покупателей», – рассказала управляющий директор департамента управления активами NAI Bescar Ольга Шарыгина. По ее мнению, пойти на закрытие границ в ближайшем будущем могут Швейцария, Австрия и Литва. «Уже не секрет, что ведут этот разговор Словакия, Венгрия, Греция, планируют закрытие своих границ для мигрантов и Австрия», – добавляет генераль-



Сложная миграционная ситуация подрывает основы Шенгенской зоны

ный директор ООО «М.А.К.С.И.М.А.-Д» Елена Ильгина.

Единой точки зрения об эффекте, который окажет восстановление границ в Европе на спрос на недвижимость со стороны россиян, у экспертов нет. По мнению части аналитиков, дробление Европы и возвращение границ крайне негативно отразится на рынке недвижимости и приведет к снижению спроса, кросс-продаж и в целом возможностей для реализации объектов. С другой стороны, как говорит госпожа Шарыгина, на интересе россиян к зарубежной недвижимости восстановление границ не отразится. В качестве при-

мера можно привести Англию, которая в принципе не входит в Шенгенскую зону, но ее недвижимость пользуется у россиян высоким спросом. «Снижения объемов предложения недвижимости в закрытых странах ожидать не следует. Напротив, уменьшение возможностей для реализации объектов приведет к росту предложения», – говорит аналитик NAI Bescar. По ее словам, помимо традиционно активных точек инвестиций (Англия, Германия) в топ развивающихся рынков с точки зрения вложений в недвижимость и объема инвестиционных транзакций входят Польша, Турция, Румыния, Венгрия,

Украина, Словакия, Болгария, Хорватия, Эстония.

Как рассказала Елена Ильгина, недвижимость в еврозоне для россиян – это прежде всего вид на жительство на пять лет (например, в Греции, Испании и Италии), что позволяет пока что свободно передвигаться по Шенгенской зоне. С этим связаны и минусы грядущих реформ – по словам директора департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге Елизаветы Конвей, снижение интереса к зарубежной недвижимости возможно именно в случае, если недвижимость и вид на жительство оформлены в одной «шенгенской» стране, а бизнес этот человек ведет в другой. Тогда при закрытии европейских границ возникнут определенные трудности и дискомфорт в ведении бизнеса. Закрытие границ, по ее мнению, может сказаться в низком ценовом сегменте, например когда россияне приобретают недорогую недвижимость в Латвии и других странах, где действуют более привлекательные условия для получения вида на жительство. «Потенциальные покупатели будут более взвешенно принимать решения о покупке, откладывая его или выбирая другие европейские страны», – уверяет эксперт. Аналитик добавила, что в целом открытые границы благоприятно влияют на спрос на недвижимость в странах Шенгенского соглашения. Это характерно и для масс-маркета, когда приобретается недорогая недвижимость в странах Восточной Европы, а покупатели получают возможность свободно передвигаться по «Шенгену», и для высокого сегмента, особенно когда элитную недвижимость приобретают россияне – владельцы бизнеса в «шенгенских» странах.

мнение



Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Bescar:

➔ – На долю Европы в общем объеме мирового предложения недвижимости приходится 30% при доле населения в 11% от мирового. Рынок недвижимости Европы можно оценить в 7 трлн EUR, при том что мировой рынок недвижимости составляет около 23 трлн. Что

касается наиболее интересных предложений, то можно выделить интересные объекты с точки зрения формата, а также доходности, которая всегда сопряжена с рисками. Например, в Лондоне привлекательное предложение – это объект с доходностью 2-4%, а в Греции – 9-10%. По соотношению уровня доходности и рисков наиболее

интересным является рынок Германии: в зависимости от своих потребностей инвесторы могут рассматривать вложения в доходные дома, логистические и торговые центры. В рамках мирового рынка наиболее активны английские ПИФы, среди стран еврозоны активными являются ПИФы Люксембурга и Швейцарии.

Рынок недвижимости Европы



Источник: NAI Bescar

ПОДПИШИСЬ!

Быть в курсе раньше всех.

Электронная версия газеты доступна для подписки



Подробная информация по тел. 605-00-50
podpiska@asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

17 сентября
Владимир Леонидович БЫКОВ,
директор СРО НП «Балтийский
строительный комплекс»

18 сентября
Виктор Николаевич ПАНКЕВИЧ,
глава администрации
Красногвардейского района

20 сентября
Леонид Владимирович КУЛАКОВ,
начальник Службы государственного строительного
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Не забыть поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



На пути к эффективности

Всероссийская научно-практическая конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство» собирает в Северной столице профессионалов отрасли уже шестой год подряд. В очередной раз специалисты подведут итоги и обсудят наболевшие вопросы 16 сентября в конгресс-зале гостиницы «Парк Инн Пулковская». 

Стремительное развитие

Спустя почти семь лет после отмены лицензирования и перехода строительной отрасли к системе саморегулирования уже можно говорить о конкретных итогах. В строительном комплексе России сформировалось более 500 саморегулируемых организаций, из них 273 – строительных, 194 – проектных, 40 – изыскательских.

За это время в отрасли произошли как позитивные изменения, так и негативные явления. Среди наиболее знаковых событий – создание в 2013 году профильного ведомства – Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, была существенно изменена система возмещения вреда: вступили в силу поправки в ст. 60 Град. кодекса РФ, предусматривающие принципиально иной порядок возмещения вреда

справка

Конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство» проходит в Петербурге при поддержке Администрации Президента РФ, Правительства РФ, Госдумы РФ, Министерства строительства и ЖКХ РФ, Министерства транспорта РФ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЗ, НАМИКС, Российского Союза строителей, «Деловой России», Профсоюза строителей России, ССОО, СПб ТПП. Главным организатором форума по традиции выступает СРО НП «Балтийский строительный комплекс» при содействии Общественного совета по развитию саморегулирования, ООО «Британский страховой дом», ООО «Страховая Инвестиционная Компания», ООО «Внешпромбанк», ряда строительных СРО и образовательных учреждений, генерального информационного партнера – газеты «Строительный Еженедельник» – и профильных СМИ.

и выплаты компенсации сверх возмещения вреда.

Прошлый год был ознаменован слиянием двух национальных объединений СРО – НОП и НОИЗ. А в начале текущего года в целях наведения порядка в отрасли, создания прозрачной, информационно открытой системы управления строитель-

ным комплексом два нацобъединения – НОСТРОЙ и НОПРИЗ – получили новые полномочия по контролю деятельности саморегулируемых организаций и ведению единого реестра членов СРО.

Участившиеся в последнее время случаи отзыва лицензий у банков поставили перед саморегулируемыми организа-

циями проблему сохранности средств их компенсационных фондов, в связи с чем правительство России приняло решение взять этот вопрос в свои руки. В соответствии с законодательной инициативой правительства уже в 2015 году все СРО должны перевести средства компенсационных фондов на специализированные счета надежных банков, отобранных по определенным критериям, а движение этих средств будет дополнительно отслеживать Ростехнадзор.

Одновременно с этим появились инициативы введения дополнительной ответственности СРО за выполнение их членами условий госконтрактов. Также предполагается подвергнуть обязательной сертификации специалистов-проектировщиков и инженеров, которые должны нести персональную ответственность за свои решения.

Продолжение на стр. 16

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ПАРТНЕРСТВА

«БАЛТИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС»
«БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»
«БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ»

**ЕДИНСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ –
ПУТЬ К ПОКОРЕНИЮ
ВЫСОТ МАСТЕРСТВА!**

Саморегулируемые организации
НП «БСК», «БОП», «БОИ» – это:

- ★ Более 2500 компаний строительного комплекса из различных регионов страны.
- ★ Территориальные управления и филиалы в 18 субъектах Российской Федерации.
- ★ Сумма компенсационных фондов партнерств – более 1,4 млрд рублей.

НП «БСК» – самая динамично развивающаяся саморегулируемая организация по версии престижной конкурсной программы «Российский строительный олимп»


190103, Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 3, лит. Б
Тел./ факс: (812) 251-31-01, 251-10-50, 251-79-65, 251-41-45
e-mail: info@srobsk.ru
www.srobsk.ru, www.srobop.ru, www.sroboi.ru

РЕКЛАМА

 **Страховая
Инвестиционная
Компания**



СТРАХОВАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ
СТРАХОВАНИЕ СМР
8-800-250-56-50
г. Омск, ул. Фрунзе, 1/4, оф. № 714
(3812) 91-37-72
www.st-stinko.ru, info@st-stinko.ru

РЕКЛАМА

Продолжение. Начало на стр. 15

Быть или не быть?

Год назад перед строителями встал вопрос о возможном возвращении к лицензиям. Государство поставило перед саморегуляторами задачу – до конца 2015 года приложить максимальные усилия, чтобы создать эффективную, информационно открытую систему управления строительным комплексом. Мнение власти год назад, на пятой конференции «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство», выразила депутат Госдумы РФ, первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ, президент НАМИКС Елена Николаева. По ее словам, СРО строительного комплекса необходимо в ближайшее время доказать свою эффективность и стараться создать условия для процветания отрасли, в противном случае система саморегулирования может быть серьезно трансформирована.

Сами представители строительной отрасли не приветствуют возврат к лицензированию, называя его «шагом назад». Безусловно, система нуждается в совершенствовании, требует регулирующего воздействия со стороны государства для обеспечения полной информационной открытости, прозрачности, отчетности выборных органов, ответственности сообщества. Однако то, что мы наблюдали последние несколько лет – это болезнь становления, которую нужно пережить. А для достижения наилучшего результата необходим, прежде всего, правильно выстроенный, действенный механизм взаимоотношений власти и строительного бизнеса.

Сегодня в своем обращении к участникам форума Елена Николаева отмечает: «В текущей экономической ситуации саморегулирование в строительстве должно развиваться по единым правилам и при кон-

солидации и координации действий всех саморегулируемых организаций. Тогда мы будем видеть реальный положительный эффект от самоуправления и самоочищения отрасли. Это также актуально сейчас и для малозатяжного строительства, к которому, на мой взгляд, необходимо повысить требования с целью защиты интересов граждан, прежде всего бюджетников».

Заместитель председателя Правительства РФ Дмитрий Козак, ранее критиковавший саморегулирование в строительстве, также оснастил строителей. На расширенном совещании с главами ведомственных органов по вопросам саморегулирования в строительной отрасли страны 23 июня он заявил, что альтернативы саморегулированию нет, и данная система будет только развиваться. По словам Дмитрия Козака, государство поддерживало и впредь будет поддерживать развитие саморегулирова-

ния в строительстве. Причем необходимо избавлять саморегулирование от излишней опеки, поскольку внутренние вопросы строительной отрасли оно призвано решать самостоятельно.

На данный момент вопросами совершенствования механизма саморегулиро-

вания в строительной сфере занимается специальная рабочая группа Госдумы РФ. Планируется, что в ближайшее время будут выработаны определенные методы, которые позволят руководству страны до конца года определиться, быть или не быть саморегулированию в строительстве.



Дискуссия на пленарном заседании конференции в 2014 году

МНЕНИЕ



Антон Мороз, организатор конференции, вице-президент СПб ТПП:



– Сегодня строительная отрасль остро нуждается в государственной поддержке – как финансовой, так и законодательной. Выживание в условиях экономического кризиса, сохранение объемов строительства и реализация государственных жилищных программ напрямую зависят от взаимопонимания между бизнесом и властью, готовности обеих сторон идти на компромисс.

НА РАБАХ РЕКЛАМЫ



ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПО РАЗВИТИЮ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Региональная общественная организация



Совершенствуем
российскую систему
саморегулирования и
развитие строительной
отрасли



Проводим общественные
экспертизы законодательных
и иных нормативно-правовых
актов РФ, регламентирующих
систему саморегулирования и
строительный комплекс страны



Привлекаем СРО,
экспертное сообщество
и общественные
объединения к реализации
государственной политики
в строительстве



Оказываем помощь
потерпевшим
при авариях на
строительных объектах

www.советсро.рф

✉ sovetsro@yandex.ru

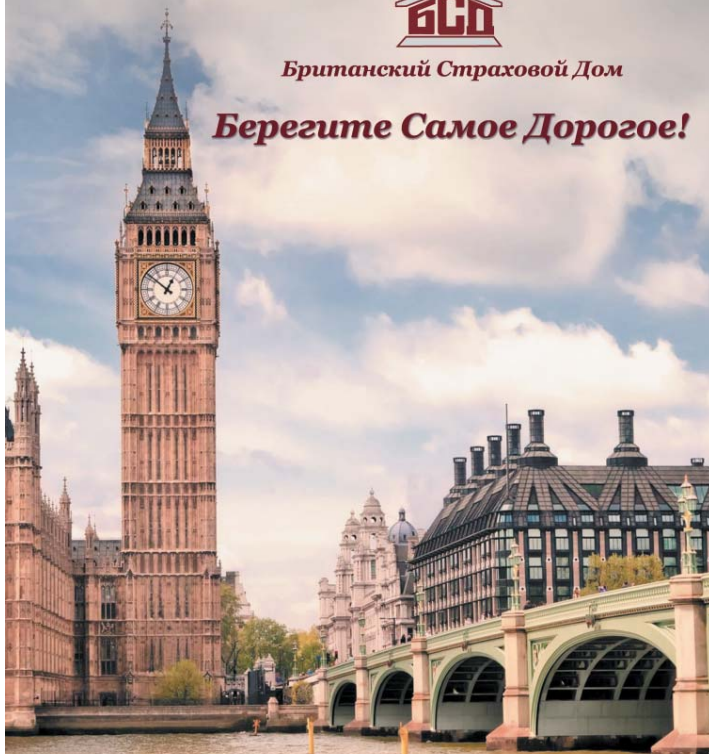


РЕКЛАМА



Британский Страховой Дом

Берегите Самое Дорогое!



www.bihouse.ru

РЕКЛАМА

Награды достойным

В рамках конференции 16 сентября состоится торжественная церемония награждения лауреатов конкурса профессионального мастерства «Лидер Балтийского объединения», организованного СРО НП «Балтийский строительный комплекс» в преддверии Дня строителя. Наиболее значимые объекты конкурсантов вошли в экспозицию, посвященную конкурсу. ➔

Победителями в номинации «Лучшая семейная династия строителей» стали:

1-е место – династия Подпальных, ООО НПО «Наука-Строительству»;
2-е место – династия Мацукевичей, ООО «Ремистр»;

3-е место – династия Винокуровых, ООО «ПК СТЭК».

В номинации «Ветеран строительной отрасли»:

1-е место – Валерий Боловачев, ООО «СПАРТА»;
2-е место разделили Григорий Белый, ЗАО «Эркон»;

Игорь Романец, ООО «СК ИНТРА»; Николай Балуев, ООО «Лидер». Участники, не вошедшие в число победителей, отмечены дипломами и памятными призами от оргкомитета конкурса.



ООО «СК ИНТРА». Строительные работы на трубопроводе «Сахалин-1»



ЗАО «Эркон». Экспертиза ОАО «Ижорские заводы» в г. Колпино



ООО «Лидер». Строительство ЖК в пос. Металлострой



ООО «ПК СТЭК». Строительство второй сцены Мариинского театра



ООО «Спарта». Технический надзор аквапарка «Питерлэнд»



20 ЛЕТ С ВАМИ

Наше время работает на ваше благополучие



Вклады
застрахованы

Головной офис: г. Москва,
Комсомольский пр., д. 42, стр. 1
www.feib.ru

(495) 645-36-51

РЕКЛАМА. ООО "Внешпромбанк".
Генеральная лицензия ЦБ РФ № 3261 от 03.04.2012

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



15

октября
2015 г.

Практическая конференция

РЕЗУЛЬТАТЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ОХРАНЫ ТРУДА В РОССИИ:

применение штрафных санкций как метод
стимулирования работодателя

★ Москва

www.tehnoprogress.ru/events/otconf2015





Жилье на бумаге

Максим Шумов / Обеспечение россиян доступным и комфортным жильем, постулированное в «майских» указах президента, завязло в непроработанных механизмах реализации госпрограмм объемом более 578 млрд рублей. Интересы к главному инструменту развития рынка жилья, программе «Жилье для российской семьи», застройщики не проявляют.

Необходимость обеспечения граждан доступным и комфортным жильем и повышение качества жилищно-коммунальных услуг как святая скрижаль закреплена в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600. С этого момента отчетность об исполнении «майских» указов мертвым грузом висит на сайтах региональных правительств, а без обсуждения статистики по 600-му указу не обходится ни одно заседание полпредов по округам.

Основным документом реализации «майских» заветов президента стала госпрограмма «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», рассчитанная до 2020 года, с объемом финансирования почти 578 млрд рублей. Как говорится в документе, в результате реализации госпрограммы будет обеспечен ввод 76 млн кв. м жилья в 2015 году, в 2016-м – 81 млн кв. м, в 2017 году – до 93 млн кв. м, а к 2020 году страна выйдет на показатель в 100 млн кв. м жилья ежегодно. Базировалась госпрограмма на ФЦП «Жилище», срок которой истекает в 2015 году, а идеологическую замену ФЦП власти нашли в программе «Жилье для российской семьи». Минстрой РФ запустил ее летом 2014 года с твердым намерением к 2017 году построить в регионах около 25 млн кв. м жилья эконом-класса. За год было подписано 65 трехсторонних соглашений (между субъектом РФ, Минстроем РФ и АИЖК – прим. ред.) на строительство 19 млн кв. м. При этом в госпрограмме четко расписано: в рамках ФЦП «Жилье для российской семьи» в 2015 году будет введено 5 млн кв. м жилья, в 2016 году – 6 млн, в 2017 году – 14 млн кв. м.

Однако реальная статистика подтверждает министерские планы не спешит. По данным официального портала программы, на данный момент из 5 млн в 2015 году введено только 1,9 тыс. кв. м жилья (0% от плана), из 92 тыс. семей получили новое жилье только 1 тыс. Выдано разрешений



Программа предполагает, что цена жилья должна быть не более 80% от средней рыночной цены по региону, но не может превышать 35 тыс. рублей за «квадрат»

на строительство только на 412 тыс. кв. м жилья. Лидерами являются Ярославская область (108 тыс. кв. м) и Тульская область (140 тыс. кв. м), а вот в СЗФО получено разрешение на строительство только 13 тыс. кв. м.

Округ не форсирует события

Хотя летом прошлого года регионы Северо-Запада достаточно активно подключались к программе (строить вызвались семь регионов), заявив строительство около 1,3 млн кв. м жилья, первых метров от областных строителей придется ждать еще долго. Так, наполеоновские планы построила Вологодчина, заявив в программу 906 тыс. кв. м жилья, при том что ежегодно регион вводит со скрипом 250-300 тыс. кв. м. Сейчас власти

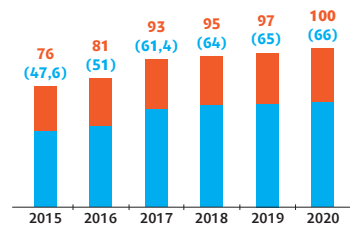
региона реально признаются в намерении построить только 70 тыс. «квадратов», при том что застройщика с пятой попытки нашли пока только на 20 тыс. кв. м. Еще один трудноперевариваемый кусок откусила Архангельская область. Поморье заявило 244 тыс. кв. м, почти весь этот объем уже обеспечен муниципальной землей, а вот застройщики конкурсы на право строительства пока игнорируют. Есть в округе и обратные примеры. Например, Калининградская область осторожно подала заявку в Минстрой на 50 тыс. кв. м, а реально построит более 105 тыс. кв. м. 75 тыс. кв. м вместо заявленных 25 тыс. обещает построить Новгородская область. Тут тоже уже есть два готовых проекта – ЗАО «СУ-5» и ЗАО «Проектстрой» обещают построить 25 тыс. кв. м, еще 50 ждут своих заинтересованных. В два раза превысила

заявку и Псковская область (60 тыс. кв. м вместо 30 тыс.). Что касается аутсайдеров, то Карелия и Ленинградская область, заявившие 25 и 75 тыс. кв. м соответственно, даже не отобрали земельные участки под реализацию проектов и с большой долей вероятности в программу не уложатся.

Ржавый механизм

В целом программа «Жилье для российской семьи» в первые полгода не просто реализовывалась медленно – она стояла из-за отсутствия заявок со стороны строителей, которые элементарно не видели, каким образом, следуя условиям программы, они могут окупить свои проекты. Напомним, программа предполагает, что цена жилья должна быть не более 80% от средней рыночной цены по региону, но не должна превышать 35 тыс. рублей за «квадрат». Чтобы снизить нагрузку на застройщиков, АИЖК предусмотрело механизм выкупа инженерных сетей, построенных в рамках проектов. При этом цена выкупа таких объектов не должна превышать 4 тыс. рублей за «квадрат». Итоговая стоимость 1 кв. м составляет, таким образом, 39 тыс. рублей. Бизнес и рад бы вступить в программу – на фоне падающего спроса для застройщиков это возможность сработать хотя бы «в ноль», рассказывали региональные застройщики. Но множество законодательных пробелов и нерешенных вопросов по инфраструктуре делают программу непрозрачной. Основные проблемы – государство не компенсирует строителям дороги, также платежи за подключение к сетям там, где действуют инвестиционные «сетевиков». Не компенсируется и вынос сетей с пятна застройки. Более того, сами энергообеспечивающие организации не понимают, как принимать на баланс эти сети от АИЖК и как дальше с ними работать.

Годовой объем ввода жилья (в том числе жилья экономического класса), млн кв. м



Источник: Министерство строительства и ЖКХ РФ

Спрос лент строителей

Максим Шумов / В Петербурге действует собственная пятилетняя программа обеспечения граждан доступным жильем объемом 874 млрд рублей, призванная до 2020 года существенно сократить городскую жилищную очередь. Избалованный стабильным спросом бизнес к сложным сделкам с участием субсидий относится неоднозначно.

Согласно тексту программы, к 2020 году новое жилье получат до 60% семей, подавших соответствующие заявки на жилищную очередь. Субсидии на улучшение жилищных условий получат 73,6 тыс. петербургских семей, льготные

кредиты и рассрочки на оплату жилья получат более 5 тыс. семей. Кроме того, за пятилетку должен быть сформирован государственный жилищный фонд города в размере 1,8 млн кв. м жилья, который позволит обеспечить жильем 32 тыс. семей очередников. Объем финансирования программы составляет 874,1 млрд рублей. Из них 194 млрд – это бюджетные средства (149 млрд приходится на Жилищный комитет), а 679 млрд рублей придут из частного сектора. Впрочем, сам частный сектор не слишком активен на ниве государственных жилищных программ. Большинство опрошенных «Строительным Еженедельником» застройщи-

ков были кратки: в жилищных программах участия не принимаем. «С точки зрения рентабельности эти программы рассматривать нельзя. Для бюджета компании это чистой воды благотворительность», – отмахнулся Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаводск». Но есть и исключения. По словам начальника отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николая Гражданкина, компания работает с большинством госпрограмм города и области. Среди них – «Молодежи – доступное жилье», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты»

и др. По его словам, сделки, проходящие с привлечением субсидий, маткапитала, более трудоемки и длительны по времени. В 2015 году к нескольким жилищным программам подключился и «Главстрой-СПб». По словам коммерческого директора Алексея Гусева, одна из трудностей, с которой сталкиваются желающие реализовать субсидию, – это условие приобретения квартиры в доме высокой степени готовности. В таких объектах стоимость жилья уже достаточно высока, и не каждый участник госпрограмм, даже имея первый взнос в размере субсидии, может получить ипотечный кредит на остав-

шуюся стоимость квартиры. В ближайшее время начнут работать по программе «Молодежи – доступное жилье» и ГК «КВС», сейчас компания находится на этапе подписания договора с Центром доступного жилья (ЦДЖ). Начальник отдела ипотечного кредитования компании Елена Тарабукина считает, что причины низкой бизнес-активности связаны с долгой и непростой процедурой аккредитации застрой-

щика ЦДЖ. Центр выдвигает серьезные требования к компаниям. Так, у застройщика должно быть необходимое число сданных объектов, и, главное, готовность аккредитованного жилого комплекса должна составлять не менее 70%. «Большинство строительных компаний долгое время не видели смысла проходить все эти процедуры, так как жилье продавалось довольно быстро и без дополнительных усилий», – резюмирует эксперт.

цифра

1,8 млн кв. м

социального жилья должно появиться в Петербурге к 2020 году

Интернет изменил офисный формат

Роман Русаков / Повсеместное проникновение Интернета и новых технологий в нашу жизнь начинает косвенно влиять и на коммерческую недвижимость. Растущая доля сотрудников компаний, работающих удаленно, сокращает спрос на офисную и торговую недвижимость. ➔

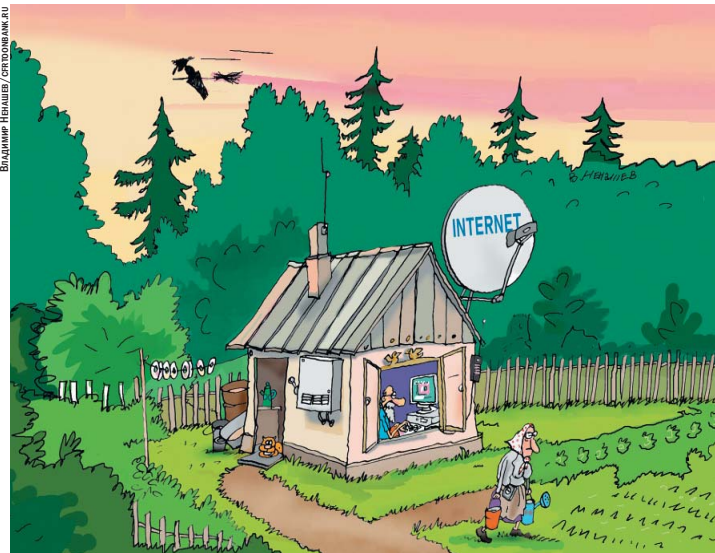
В связи с новыми тенденциями меняется и подход к организации рабочего пространства. Компании начинают использовать концепцию hot desking, которая позволяет не только сокращать офисное пространство, но и эффективно его использовать. Суть этой системы заключается в том, что одним рабочим местом могут пользоваться несколько сотрудников в разное время.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, подмечал, что такая схема работы позволяет сократить расходы на аренду большего по площади офиса на 30–40%. При этом сотрудники таких компаний более мобильны, поскольку не привязаны к одному месту. В основном такой системой пользуются крупные международные консалтинговые, аудиторские, юридические и ИТ-компании.

«Стоит отметить, что многие компании, сокращая количество стационарных рабочих мест, используют освободившееся пространство для создания разнообразных открытых зон, функциональных и идеально подходящих для командной работы, отдыха, встреч, мозговых штурмов и переговоров», – говорит господин Харченко.

Но дальнейшее развитие технологий может потребовать от собственников бизнес-центров радикальных шагов. Любовь Вовченко, директор по маркетингу ООО «Главстрой-СПб», полагает, что снижение доли находящихся в офисе людей приводит к опустошению бизнес-центров. «Перед девелоперами стоят задачи реконструкции и конвертации зданий из коммерческих объектов в жилые. Такие примеры есть в Дании, Швеции, Голландии», – перечисляет она.

Впрочем, до Петербурга такая волна, считают эксперты, дойдет еще не скоро и массового отказа от офисов ожидать не стоит.



Екатерина Аридова, операционный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге, уверена: «Высвобождение рабочих мест в связи с удаленной работой и, как следствие, сокращение офисных площадей и затрат на аренду – опция, доступная не всем и не всегда дающая быстрый эффект. Договоры аренды предусматривают штрафные санкции при досрочном расторжении. Поиск нового, меньшего по площади офиса занимает время, а переезд несет в себе новые затраты. Равно как и обратное – наращивание оборотов в период роста, который, вне сомнений, произойдет после спада, возвращение к былым объемам, повторный поиск офиса, очередной переезд – все это новые затраты».

«Безусловно, компании, которые предоставляют сотрудникам возможность трудиться дистанционно, вне офиса, могут сэкономить на арендных платежах. Однако во многих фирмах все равно принято иметь достаточно мест для встречи всех сотрудников. Они могут приезжать в офис по нескольким причинам. Во-первых, для встреч и обмена информацией с коллегами. Во-вторых, на организационные собрания, брейн-сторминги, коллаборации, корпоративные праздники, конференции и т. д. У всех сотрудников, не имеющих постоянного места в офисе, должна быть возможность периодически работать на стационарном месте с наличием компьютера, офисной техники», – полагает госпожа Вовченко.

МНЕНИЕ



Дмитрий Золин,
управляющий
директор сети
бизнес-центров
«Сенатор»:

➔ – В последнее время арендаторы стали присматриваться к формату так называемого гибкого офиса. В нем может изменяться количество и расположение рабочих мест и функциональное назначение выделенных зон. За счет использования электронных систем бронирования столов и кабинетов, беспроводных технологий передачи данных и фальшпола, позволяющего оперативно «перебрасывать» кабельные сети, использование такого формата на 10–15% оптимизирует площадь офиса.

Впрочем, Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», считает, что эффективность удаленной работы в крупном бизнесе слишком переоценивается. «Сейчас даже на Западе у высокотехнологичных компаний наблюдается тенденция по отказу от такого рода технологий. Например, несколько лет назад при смене СЕО в Yahoo компания почти полностью отказалась от практики удаленной работы, что в значительной мере повысило эффективность бизнес-процессов. Исключением в российских реалиях может стать, пожалуй, развитие аутсорсинга SaaS, PaaS, IaaS, big data и т. п. Они заслуженно пользуются популярностью благодаря доказанной экономии ресурсов компании», – резюмирует господин Нигматуллин.

Перенести сервис на планшет

Роман Русаков / Развитие интернет-технологий оказывает влияние и на деятельность строительных компаний и риэлторов в части продвижения своих услуг.

Екатерина Аридова, операционный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит, что большой популярностью сегодня пользуются приложения для смартфонов. Компании охотно внедряют этот программный продукт в свой бизнес. «Это быстрый, удобный, реально работающий канал коммуникации с клиентом. Идея быстро приобретает характер тенденции, и если компания своевременно не подхватила идею, она не в тренде: потребитель стремится к комфорту, к скорости, к качеству и делает выбор в пользу того провайдера, который способен предложить ему соответствующий продукт и сервис. Улучшается уровень обслуживания,

ширится выбор компаний и возможностей», – добавляет госпожа Аридова. Использование простых и удобных инструментов позволяет потребителю не только получить желаемое в нужное время, но и при желании без лишних затрат оставить свой отзыв о сервисе, о продукте. Можно говорить о том, что рынок в значительной степени стимулируется современными технологиями, компании борются за потребителя, растет конкуренция, скорость принятия решений, темп жизни. Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова считает, что в сфере жилищного строительства развитие Интернета изменило потребительское поведение, у покупателей появилось гораздо больше возможностей делать базовое сравнение объектов заочно, без личного присутствия. Многие строительные

площадки оборудованы веб-камерами, интернет-порталы насыщены информацией, есть возможность отслеживать живую динамику продаж, заочно проконсультироваться с юристом, поскольку документы представлены на сайтах застройщиков. Львиная доля подготовительной работы по выбору объекта проводится заочно благодаря Интернету. Впрочем, окончательный выбор все же делается при посещении объекта и личном визите в офис, так как невозможно полностью заменить личные впечатления. Влияет развитие Интернета и на специфику риэлторской работы. Василий Павлов, заместитель генерального директора по информационным технологиям АН «Итака», говорит: «Ни для кого не секрет, что сегодня весь бизнес, включая риэлторский, уходит в Интернет. Реклама, сотрудники, кли-

енты, партнеры – все смещаются во Всемирную сеть. Стремительно развиваются и мобильные технологии – не так давно доля заходов в Интернет с мобильных устройств превысила 50%. Эти тенденции только укрепляются и требуют от бизнеса адекватной реакции. В компании «Итака», например, внедрена и функционирует единая

информационная система «ЕИС-Итака», которая включает в себя и классическую CRM-систему, и подсистемы расчета сделок. Насколько нам известно, в агентствах недвижимости это крупнейшая единая система, которая объединяет в себе и работу с клиентами, и финансы. Объединение подсистем в единый комплекс позволяет существенно поднять качество и актуальность информации, так как расчет сделок производится на основе

реальной информации, занесенной по сделкам».

«В риэлторском бизнесе развитие технологий ни в коей мере не уменьшает важности наличия развитой филиальной сети, однако позволяет эффективно оптимизировать арендованные площади. Агентство недвижимости должно сохранять филиал, но может существенно сократить занимаемые площади за счет сокращения сервисных помещений», – отмечает господин Павлов.

МНЕНИЕ



Марк Лернер, генеральный директор
компании «Петрополь»:

➔ – Наш бизнес, связанный с продажей квартир, также опирается на интернет-технологии. Это выбор и бронирование объектов через сайт, заказ обратного звонка, сбор данных для обратной связи, оценка заинтересованности покупателей тем или иным объектом, предложением, объявлением, проведение опросов. Сейчас житель любого региона может приобрести квартиру в Петербурге не выходя из дома. При этом он может следить за ходом строительства по веб-камере, общаться с менеджерами по скайпу, пересылать необходимые документы через защищенные каналы информации, оплачивать покупку через интернет-банк.

ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин Парковая ул. д. 44-57



Екатерининский парк
в Царском Селе



Екатерининский двор
в Царском Селе



Екатерининский парк
в Царском Селе

«Золотой век» в Царском Селе

Сегодня все больше людей ценят жизнь в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Город Пушкин, он же Царское Село, как раз один из них. Основанный как летняя резиденция русских царей, он повидал на своем веку многое. Когда-то здесь собирался весь цвет российского общества, это были золотые времена Царского Села. Сегодня «золотой век» для Пушкина это надежда на счастливое будущее. «Золотой век» - это жилой комплекс, который возвела группа компаний «ЦДС» напротив Екатерининского парка.

Четырехэтажные здания комплекса в сдержанном архитектурном стиле объединены сквозным фасадом. Авторский ландшафтный дизайн территории с декоративными фонтанами и малыми архитектурными формами. На территории комплекса построен благоустроенный подземный паркинг с лифтом, детский сад, детские и спортивные площадки.

ЖК «Золотой век» - это особенное место для особенных людей.



Дом сдан. Рассрочка до 1 года.

Скидка 15% на квартиры на 1-м этаже и паркинги в подарок *

* Паркинг в подарок при покупке ВСЕХ квартир ЖК «Золотой век» (при покупке 2- и 3-к. кв – 2 паркинга в подарок).



www.cds.spb.ru

(812) 320-12-00
пр. Добролюбова, д.8-А.

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-1»

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru

на правах рекламы