



читай
газету на
АСНИНФО.РФ

События

Банк «Советский» оказался дольщиком петербургской ГК «Город». Он приобрел один из корпусов в проекте «Ленинский парк».

«Советский» дольщик «Города», стр. 5



Интервью

Михаил Викторов, советник губернатора Калининградской области:

«Реализовать ФЦП на 100% при нынешней системе госзакупок невозможно», стр. 9



Арбитраж, стр. 10 • Круглый стол, стр. 14-15



Раздвоение бюджета

ЗакС Петербурга в первом чтении принял проект бюджета города на 2016 год. Власти говорят, что его параметры сверстаны с учетом сложных экономических условий. Оппозиция утверждает, что новый бюджет оторван от реальности. (Подробнее на стр. 3) ↗

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

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

ЧУИОН

- кадастровые работы и инвентаризация
- оценка
- проектирование
- землеустройство

ЕДИННЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ НОМЕР:
777-5-111
WWW.GUION.SPB.RU
191023, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ЗОДЧЕГО РОССИ, Д.1-3, 6 ПОДЪЕЗД

ООО «Союзлетрострой-Эксперт»
свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013

ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

198188, Санкт-Петербург, ул. Васи Алексева, 9, к. 1
Тел.: 923-54-17, 967-06-57, факс: 747-18-15
www.expertiza.city, e-mail: info@expertiza.city

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»
www.otdelstroy.spb.ru

Санкт-Петербургский городской филиал Государственного автономного учреждения «Московская государственная экспертиза»

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ

бесплатные консультации
гибкая ценовая политика
сокращенные сроки

Акция: «Пройдите экспертизу и получите разрешение на строительство в подарок»*

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а

тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

*Подробная информация об акции на нашем сайте

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 Горбуравова
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:
Алесь Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Невмировский, Лидия Горбуравова, Максим Еланский

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

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

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



Отдел подписки:
Елена Хохлова (руководитель), Екатерина Червова
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 госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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», «Послорт 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 финансово-поддержке Федерального агентства по печати и массовым коммуникациям.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 141

Подписано в печать по графику 30.10.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 30.10.2015 в 17.00



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



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



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



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



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее строительство (лауреат 2013, 2014 гг.)



Цитата недели



– Петербург готовит бюджет на 2016 год с большим, чем другие регионы, долей оптимизма. Даже при низких ценах на углеводороды город способен по итогам 2016 года увеличить ВРП на 1-2%.

Георгий Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга



Цифра недели

1,8 тыс. объектов

продано за июль-сентябрь 2015 года на первичном загородном рынке Ленобласти

Пролетарский Holiday

Михаил Светлов / Третий отель под брендом Holiday Inn в Петербурге откроется в 2018 году около станции метро «Пролетарская». Инвестиции в его создание оцениваются в 6 млрд рублей. Благодаря чемпионату мира по футболу инвестор сможет быстрее обычного окупить свои вложения, говорят эксперты.

Британская InterContinental Hotels Group (IHG) на прошлой неделе заявила о подписании договора с петербургской компанией «Пирамида-Д» об открытии отеля Holiday Inn в новом комплексе, который девелопер строит на пр. Обуховской Обороны, 120. Площадь нового комплекса составит 85 тыс. кв. м. Под отель на 414 номеров с конгресс-центром на 1 тыс. мест в нем будет отведено 35 тыс. кв. м. Инвестиции в проект оцениваются в 6 млрд рублей. Вице-президент по операционной деятельности и развитию IHG в России и странах СНГ Арон Либлинсон заявил, что Россия является приоритетным рынком для IHG. «Открытие еще одной гостиницы IHG в Петербурге соответствует нашей стратегии развития в регионе», – отметил он. Представитель компании «Пирамида-Д» Алексей Борисов добавил, что благодаря размещению на границе с исторической частью города и недалеко от бизнес-парков отель будет привлекателен и для туристов, и для бизнесменов. Открыть его партнеры собираются в 2018 году, к чемпионату мира по футболу. Оператор IHG работает в Петербурге с 2008 года. Сейчас в его портфеле пять гостиничных проектов. Уже работают две гостиницы Crowne Plaza (на Лиговском пр. и в «Аэропорсити»), Holiday

Inn у Московских ворот, а также Hotel Indigo на ул. Чайковского и апартаменты Staybridge Suites. А второй отель Holiday Inn на 170 номеров сейчас строится на Кременчугской ул. и будет открыт в 2016 году. Он является частью МФК компании «Созвездие Водолея». Договор между девелопером и гостиничным оператором заключен на 25 лет. Руководство IHG всегда подчеркивало, что рынок России и стран СНГ для компании в особом приоритете. До 2020 года компания собирается открыть в этом регионе 100 отелей. Сейчас в России работают 15 гостиниц IHG, и в ближайших планах открытие еще 12 отелей. «Наша стратегия, несмотря на кризис, не изменилась. Но мы следим за ситуацией на рынке», – подчеркнул Арон Либлинсон. Туристический рынок Петербурга, несмотря на мрачные прогнозы начала года, обороты не снизил. Доля внутренних туристов благодаря девальвации рубля выросла на 20-30%, а число иностранных туристов, для которых отдых в России стал в два раза дешевле, не уменьшился. В результате по итогам трех кварталов 2015 года загрузка качественных гостиниц города, по данным JLL, выросла на 12%. «Средний тариф по рынку вырос на 8% до 6,5 тыс. рублей, что привело к росту доход-



ности номера на 28% до 4,2 тыс. рублей», – сообщили в JLL. Основной спрос пришелся на отели класса 4-5 звезд. Их в городе сейчас 44 (почти на 10 тыс. номеров). И еще 9 отелей на 2 тыс. номеров, по данным Knigh Frank SPb, находятся на стадии строительства. К этому же классу будет относиться новый Holiday Inn. По данным экспертов, отель этого класса в среднем окупается 10-12 лет. «Но поскольку выход на рынок гостиницы Holiday Inn совпадет с чемпионатом мира по футболу, а значит, с гарантированным высоким спросом на номера на фоне их дефицита в городе, окупаемость может быть меньше», – полает директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженченко.

опрос

Петербург приступает к активной стадии разработки Генплана, который будет принят в 2018 году. Уже точно известно, что в нем будет заложена базовая высотность для городской застройки в 40 м. А какие еще градостроительные нововведения, по-вашему, также стоит отразить в этом документе?

Владимир Горбунов, управляющий партнер компании «Центр развития рынка недвижимости»:
– Прежде всего, нужно нормализовать процесс подачи заявок на изменения Генплана от заинтересованных лиц, поскольку последние годы это был достаточно хаотичный процесс. Надо объяснить застройщикам правила подачи этих заявок, чтобы бизнес понимал, куда можно заходить со своими интересами, а куда нет. Одобрять все подряд не стоит, но и отклонять большую часть предложений, как это было на последних комиссиях, – перебор. Нам нужна и более внятная градостроительная политика, понятные

правила выдачи ПЗУ и согласования ППТ. Наконец, в рамках нового Генплана можно было бы разграничить так называемые самостройки, получившие все необходимые документы объекты нужно ввести в гражданский оборот.
Александр Кононов, заместитель председателя петербургского отделения ВООПИК:
– Необходимо снижать плотность застройки, этажности, увеличивать количество зеленых насаждений – это все очень актуально, особенно по отношению к центру. После того как в прошлом году на международном уровне были утверждены границы объекта Всемирного наследия и его состав, теперь все меры должны быть направлены на максимальное сохранение исторического центра Петербурга, его памятников, так как здесь действительно серьезные проблемы и с транспортом, и с небольшим количеством зеленых насаждений в сравнении с другими районами города. В течение трех лет предстоит большая работа над Генпланом, чтобы все задумки

обрили вполне четкие, конкретные карты зонирования в городе, возможной высотности и т. д.
Константин Щербин, генеральный директор бюро «АрхиГрад»:
– На мой взгляд, все эти разговоры о высотности, количестве этажей и плотности застройки – все это вторично. Сегодня 40 м, а завтра будет иначе. Самое главное сегодня – подготовить качественные решения по улучшению транспортной доступности, делать продуманные проекты и вписывать их в окружающую застройку. Именно транспорт, а также проблемы приграничного развития с Ленинградской областью – это те вызовы времени, на которые должен ответить Генплан.
Сергей Цыцин, генеральный директор Архитектурной мастерской Цыцина:
– Хочется сначала отметить, что определение единой максимальной высотности для всего города неправильно. Не должно быть все под одну гребенку, где-то нормы должны быть выше, где-то

Фот.: Никита Червова

Раздвоение бюджета

Лидия Горборукова / ЗакС Петербурга в первом чтении принял проект бюджета города на 2016 год и плановый период 2017-2018 годов. Городские власти говорят, что его параметры сверстаны с учетом сложных экономических условий. Оппозиция утверждает, что новый бюджет оторван от реальности, поэтому представила свой вариант этого финансового документа. ➔

Депутаты Петербурга приняли за основу проект бюджета города на 2016 год и плановый период 2017-2018 годов. «За» проголосовали 39 депутатов, «против» – 11. Основными противниками проекта бюджета выступили представители группы независимых депутатов и парламентарии от «Яблока». Они предложили голосовать поименно, однако коллеги не поддержали эту инициативу, поэтому голосование по бюджету проходило тайно.

На метро и социальную сферу

По традиции, представлял главный финансовый документ перед депутатами ЗакСа губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. Он доложил, что доходы бюджета на 2016 год составят 432,561 млрд рублей, расходы – 483,161 млрд рублей, таким образом, дефицит будет равняться 50,6 млрд рублей. Федеральные дотации предусмотрены в размере 17,458 млрд рублей.

Основной финансовый документ Петербурга будет еще более социально ориентированным, чем прошлые годы. «Он принимается в сложнейших экономических условиях, но мы его готовили с большой долей оптимизма. Но для нас самих это мера оптимизма, близкая к предельной. Почти максимум того, что мы с вами можем себе сегодня позволить как патриоты Петербурга и как ответственная власть», – пылко заявил Георгий Полтавченко.

Наиболее значимый объем расходов в 2016 году будет связан с реализацией с нескольких государственных программ. В частности, 103,1 млрд рублей направлено на развитие образования, 93 млрд рублей – на развитие транспортной системы Петербурга. Социальная поддержка граждан в проекте бюджета занимает статью расходов объемом 57,4 млрд рублей. На обеспечение доступным жильем и услугами ЖКХ жителей Петербурга в проект бюджета на 2016 год запланировано 31,2 млрд рублей, на развитие сферы культуры и туризма – 20,1 млрд рублей, на комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры – 15,4 млрд рублей, на развитие физической культуры

МНЕНИЕ



Георгий Явлинский, лидер партии «Яблоко»:

➔ – Я приложу все усилия, чтобы в ближайшее время на заседании ЗакСа рассматривался законопроект о совершенствовании бюджетного процесса в Петербурге. Я обсудил его с губернатором и с администрацией города. Там все связано с прозрачностью бюджета, с подотчетностью, с уточнением бюджетных процедур, с эффективностью расходования средств и т. д. Но один из главных вопросов – это лишение комитетов и комиссий ЗакСа права законодательной инициативы. Это право должно быть только у депутатов и у губернатора. В первую очередь нужно наложить вето на внесение анонимной поправки от Бюджетно-финансового комитета ЗакСа в проект бюджета. Такая поправка, существующая только в Петербурге, снижает качество бюджетного планирования и делает всю финансовую ситуацию в городе крайне непрозрачной.

и спорта – 15,2 млрд рублей. На капитальные расходы в 2016 году в рамках адресно-инвестиционной программы в бюджете Петербурга зарезервировано около 80 млрд рублей. К вводу в эксплуатацию запланировано 15 детских садов, 8 школ, 9 объектов здравоохранения, 5 объектов физкультуры и спорта и 1 объект культуры.

Что касается дефицита бюджета, то недостающие доходы Смольный планирует покрывать путем заимствования. К концу 2016 года, по словам губернатора, и вовсе прогнозируется рост ВРП. «Даже при низких ценах на углеводороды Петербург способен по итогам 2016 года увеличить ВРП на 1-2%. Индекс настроений в промышленности города начиная с сентября вновь пошел вверх. Полностью загружены наши верфи и предприятия ОПК», – добавил оптимизма Георгий Полтавченко.

Бюджет Петербурга на 2016 год и плановый период 2017-2018 годов (проект)

Показатели, млрд рублей	Год		
	2016	2017	2018
Доходы	432,561	468,699	501,894
Расходы	483,161	505,999	550,394
Дефицит	50,6	37,3	48,5

Источник: правительство Петербурга

Без альтернативы никуда

Со стороны депутатов к Георгию Полтавченко после выступления поступило множество конкретных вопросов – сколько средств выделено на эту статью, а сколько на другую. Были вопросы и про экономию бюджетных средств за счет снижения затрат на содержание чиновников. Господин Полтавченко ответил, что уже дал поручение по поводу сокращения в течение 2015 года на 10% зарплат работников Администрации Петербурга. Кроме этого, глава города поставил задачу подготовить предложения по оптимизации численности госслужащих города.

Большое внимание привлекла презентация группой независимых депутатов, куда входят Максим Резник, Ольга Галкина, Вячеслав Нотяг и другие, а также депутаты ГД РФ Оксана Дмитриева и Наталья Петухова, альтернативного

проекта бюджета Петербурга на 2016 год. Его основные характеристики: доходы – 461,98 млрд рублей, расходы – 475,82 млрд рублей, дефицит – 13,84 млрд рублей. Как отметил депутат Максим Резник, основные характеристики альтернативного бюджета предполагают больший объем доходов за счет реализации антикризисных мер, мобилизации неналоговых доходов в форме компенсаций инвесторам затрат государства, а также субсидий федерального бюджета.

«Альтернатива нужна, потому что официальный проект бюджета страдает пороками. Главный порок – нет диагноза происходящего в городе. Правительство напоминает нам врача, который лечит от неизвестной болезни. А надо признать, но это не признается, что кризис в Петербурге начался раньше, чем в РФ, и он глубже. Исходя из этого, мы считаем, что доходы в проекте бюджета на 2016 год завышены на 15-20 млрд рублей», – прокомментировал Максим Резник. Кроме этого, независимые депутаты считают абсолютной порочной практикой заимствования. В таком случае, отмечают они, обслуживание государственного долга Петербурга в итоге вырастет в шесть раз. Также в альтернативном проекте бюджета говорится о том, что важно строить нужные станции метро, не обслуживать дорогостоящие проекты, как чемпионат мира по футболу – 2018. По словам Максима Резника, существующая станция «Крестовский остров» и так, по официальной статистике, является наименее востребованной в Петербурге, но вскоре там появится еще одна станция метро – «Новокрестовская». Он отметил, что намного нужнее новые станции метро активно развивающемуся Красносельскому району Петербурга с населением более 300 тыс. человек. Также, по мнению группы независимых депутатов, неэффективными статьями расхода в проекте являются расходы, навязанные городу застройщиками-инвесторами на социальную, инженерную инфраструктуру, транспорт, при том что земельные участки они приобрели на аукционе под застройку. Среди таких примеров Максим Резник назвал проекты города-спутника Южный, «Лахта-центра» и др. Оппозиционно настроенные депутаты надеются, что эти и другие их предложения хотя бы частично будут взяты в качестве поправок во втором чтении бюджета-2016.

КСТАТИ

В 2016 году на строительство и реконструкцию дорог бюджет направит 19,4 млрд рублей. Город ждет завершения работ на Московском шоссе между КАД и пос. Ям-Ижора, на южном берегу Обводного канала от Глухоозерского шоссе до пр. Обуховской Обороны, на развязке Пискаревского пр. и пр. Непокоренных и на других объектах.

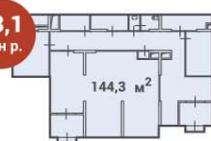
**ГОТОВЫЕ
КОММЕРЧЕСКИЕ
ПОМЕЩЕНИЯ**

**glavstroi-spb.ru
680-40-40**

Все сведения о планировочных решениях и ценах носят информационный характер. Просим Вас уточнить актуальность информации при заключении договора. Данное предложение носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437(2) ГК РФ.

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН

23,1
млн р.



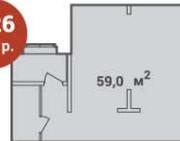
м. «Парнас»
от 140 000 руб./м²
от 70 м²
6 заселенных очередей

Все помещения имеют по два входа с ул. Фёдора Абрамова
Состояние – черновая отделка
Высота потолков – 3,35 м
Приточно-вытяжная система вентиляции

ул. Ф. Абрамова,
д.16, к. 11; д. 18, д. 20

ПАНОРАМА 360 ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

8,26
млн р.



м. «Балтийская»
от 110 000 руб./м²
от 31 м²
метро 5 мин

Отдельные входы с ул. Розенштейна и ул. Шкапина
Состояние – черновая отделка
Высота потолков – 3,35 м
Приточно-вытяжная система вентиляции

ул. Шкапина, д. 9-11, лит. А
ул. Розенштейна, д. 9-11, лит. А

ВОЗМОЖНА АРЕНДА

**Строим главное
ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

НОВОСТИ

NCC стартует на Охте

Михаил Светлов / Концерн NCC в 2016 году начнет строить на берегу реки Охта в Петербурге новый жилой квартал на 5 тыс. человек. Инвестиции в него оцениваются в 20 млрд рублей. Там будет первый в городе дом с нулевым потреблением энергии.

Шведский девелопер NCC в следующем году запустит новый проект жилого квартала на Охте. Участок площадью 11 га на пересечении Магнитогорской ул. и пр. Шаумяна девелопер приобрел полтора года назад. Это территория бывшего НПО «Знамя труда им. Лепсе». Эксперты оценивали стоимость участка в 3 млрд рублей, подчеркивая, что это самая крупная сделка с промышленной землей в Петербурге за последние несколько лет.

Как рассказал глава российской подразделения NCC Юусо Хиетанен, на купленном участке NCC построит жилье общей площадью 191 тыс. кв. м (жилая – 156 тыс. кв. м) на 2,5 тыс. квартир. В районе будут проживать более 5 тыс. человек.

Архитектурный проект нового квартала разработан международным бюро T-Architects и адаптирован к российскому законодательству отечественными студиями A2 и iD. Высота застройки в новом квартале составит от 3 до 15 этажей. «Если городские власти примут решение о понижении высоты новых домов Петербурга до 40 м, параметры и экономика проекта все равно не изменятся. В одних корпусах мы этажи понизим, но в других повысим», – сообщил Юусо Хиетанен.

Проект, по словам Юусо Хиетанена, рассчитан до 2022 года. Инвестиции, по экспертным оценкам, составят 20 млрд рублей. «О ценах продажи жилья говорить пока рано. Но полагаем, что в северной, более высотной части проекта цены будут от 120 тыс. рублей за 1 кв. м. А в южной, более комфортной из-за близости к Охте, они будут в диапазоне 125-165 тыс. рублей за 1 кв. м», – подсчитал Юусо Хиетанен. Новый проект, как и все предыдущие проекты NCC, будет «зеленым». Один из домов в новом квартале будет экспериментальным – на собственном энергообеспечении за счет использования мини-ветряков, солнечных панелей, поквартирной рекуперации. «Дом будет сам полностью обеспечивать себя энергией. Это будет первый дом в Петербурге с такими характеристиками», – заключил Юусо Хиетанен.

«Научный» обмен

Максим Еланский / Смольный разрешил конфликтную ситуацию с придворовой территорией на пр. Науки, 44. Земельный участок будет оставлен жителям дома, а компании-инвестору, планировавшей строить на нем магазин, будет предоставлена другая площадка в городе.

Несколько дней назад была поставлена точка в конфликте жителей дома № 44 по пр. Науки и ООО «Елисей на Науки», которое планировало возвести на месте детской площадки продовольственный мини-маркет. Власти Петербурга предложили инвестору оставить спорный участок земли местным жителям и взамен получить другой.

Борьба жильцов дома по пр. Науки, 44, за свою придомовую территорию началась в августе 2013 года, когда неизвестные люди стали проводить демонтаж конструкций на детской площадке. Чуть позже выяснилось, что данный участок продан ООО «Елисей на Науки» – организации, планировавшей построить на данном месте магазин шаговой доступности. Местные жители были единодушны во мнении, что мини-маркет им не нужен, тем более что в доме работает крупный сетевой магазин, и пытались защитить место семейного отдыха во дворе. Чтобы обратить внимание властей на свою проблему, петербуржцы несколько раз перекрывали улицы, после чего в конфликт сторон вмешались власти. В частности, под личный контроль ситуацию взял экс-вице-губернатор Марат Оганесян. После этого Смольный отозвал разрешение на строительство мини-маркета и прислал девелоперу уведомление о разрыве договора аренды участка.

Правда, в добровольном порядке организация покинуть площадку не захотела и начала судиться с властями города, отмечая, что в проект они вложили 75 млн рублей. Также компания обратилась в городской суд о взыскании с местной жительницы – активистки протестного движения – 2 млн рублей как компенсации за простой на объекте.

До последнего времени городские чиновники пытались всеми способами удалить инвестора с площадки и о его месте во всей истории высказывались достаточно негативно. Однако сейчас ситуация поменялась. Конфликт, длившийся более двух лет, теперь урегулирован. Строительный забор был показательно снесен при участии вице-губернатора Игоря Албина. По его словам, был сложный диалог с инвестором, однако компромисс был найден. «Мы убедили, что строить магазин в этом месте нельзя. Данный инвестор крупный, реализует ряд проектов в Петербурге. Мы нашли точки соприкос-



Весной на данном участке вновь появится детская площадка

новения и способ поддержать его по другим инвестиционным проектам», – сообщил Игорь Албин.

Вице-губернатор не стал уточнять, что за альтернатива предложена инвестору. ООО «Елисей на Науки» – часть сети мини-маркетов с аналогичным названием. Считается, что организация аффилирована с известным петербургским бизнесменом Андреем Рогачевым, основателем сети «Пятерочка». В середине нулевых он также был совладельцем крупного девелоперского холдинга «Макромир», который специализировался на рынке торговой недвижимости. В 2011 году «Макромир» стал банкротом, его долги и активы приобрел нынешний лидер рынка в данном сегменте – холдинг FORTGROUP. В насто-

ящее время Андрей Рогачев активно развивает сеть продовольственных магазинов «Верный», а также младший торговый бренд – мини-маркеты «Елисей».

Стоит добавить, что помогал защитить придомовую площадку от застройки и депутат ЗакСа Борис Вишневский. По его словам, прецедент с площадкой при доме по пр. Науки, 44, – нечастый случай, когда исполнительная власть встает на сторону жителей, делая то, что им нужно, хотя должна бы так поступать всегда. «Надо добиваться того, чтобы решения, категорически противоречащие интересам жителей, изначально не принимались. Чтобы потом не надо было тратить годы на то, чтобы их отменить», – подчеркнул он.

КСТАТИ

Власти Петербурга готовы предоставить инвесторам сорвавшегося проекта по реконструкции Конюшенного ведомства – компании «Плаза Лотус Груп» – другие участки земли. В частности, площадку на Витебском пр. под возведение гостиницы, а также на Южной дороге на Крестовском острове под строительство Ледового дворца. Владельцы холдинга «Плаза Лотус Груп» – братья

Михаил и Борис Зингаревичи – заинтересовались данным предложением. Напомним, бизнесмены планировали приспособить Конюшенное ведомство под апарт-отель. Городские власти сначала одобрили проект по масштабной реконструкции исторического здания, но затем отказались согласовывать его под давлением общественности и градозащитников.



Стройтех

АО «РТ-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПО ПРОДАЖЕ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ РОСТЕХ

+7 (495) 909 00 00
www.stroytech-rt.ru

ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

АУКЦИОН 15.12.2015

ВЕЛИКОЛЕПНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ У ВОДЫ

Земельный участок 503 м²
Нежилое здание 584,3 м²
ул. Уральская, д. 1, лит. Б
Начальная цена –
41 418 380 рублей

ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земельный участок 1000 м²
Ленинградская область, Гатчинский район, поселок Сиверский, лит. Ар
Начальная цена –
712 790 рублей

«Советский» дольщик «Города»

Михаил Светлов / Банк «Советский» оказался дольщиком петербургской ГК «Город». Он приобрел один из корпусов в проекте «Ленинский парк» за 800 млн рублей в надежде заработать на перепродаже квартир. Но перспективы бизнеса туманны. На прошлой неделе совладельцы «Города» братья Ванчуговы были задержаны полицией. ➔

Участники рынка сообщили, что группа компаний «Город» братьев Ванчуговых продала банку «Советский», где с 23 октября Центробанк ввел временную администрацию, более 270 квартир на 800 млн рублей. Это подтвердил руководитель ГК «Город» Максим Ванчугов. По его словам, покупки совершали дочерние структуры банка. «Недвижимость покупалась на 30% дешевле рыночной стоимости в инвестиционных целях», – пояснил он, подчеркнув, что сама ГК «Город» в банке «Советский» никогда не кредитовалась. Дольщики «Города» сообщили, что банк купил целый корпус в проекте «Ленинский парк». Но когда состоялась сделка, не сообщается. В самом банке ситуацию не прокомментировали. А участники рынка информацией были возмущены. По их словам, дело менеджеров банка – выдавать кредиты, а не покупать недвижимость на деньги вкладчиков с целью обогащения.

Между тем в самой ГК «Город» на прошлой неделе произошли серьезные события, которые могут негативно отразиться на дальнейшей судьбе проектов компании. Вечером во вторник сотрудники полиции провели обыск в квартире руководителя ГК «Город» Максима Ванчугова, а в среду взяли штурмом офис его брата, депутата Госдумы РФ Романа Ванчугова на Васильевском острове. В результате Руслан и Максим Ванчуговы были задержаны. А Роман Ванчугов, имеющий депутатскую неприкосновенность, обвинил



ГК «Город» в банке «Советский» никогда не кредитовалась

городские власти в предвыборном давлении и нарушении закона. Смольный на эти выпады не отреагировал. Вице-губернатор Игорь Албин заявил в четверг, что считает некорректным комментировать арест собственников девелоперской компании до прояснения ситуации.

ГК «Город» – застройщик трех жилых комплексов: «Ленинский парк» (на 2,6 тыс.

квартир) и «Прибалтийский» (более 1 тыс. квартир) в Красносельском районе в конце Ленинского пр. и «Морская звезда» (более 1 тыс. квартир) в Приморском районе. Стройки остановлены уже больше полутора лет назад, 714 дольщиков компании признаны обманутыми. Общая стоимость непроданного жилья в трех комплексах «Города» оценивается в сумму

около 10 млрд рублей. На достройку всех объектов «Города», по словам Максима Ванчугова, нужно 8-9 млрд рублей. В мае 2015 года было возбуждено дело в отношении неустановленной группы лиц из числа руководства ГК «Город» по факту хищения денег дольщиков. Дело классифицировали как мошенничество в особо крупном размере. По оценкам Смольного, долги «Города» различным комитетам администрации и госпредприятиям составляют 1,1 млрд рублей. Из них только Комитету имущественных отношений девелопер должен 330 млн рублей за аренду земли под стройки. В июле этого года проекты «Города» на основе договора доверительного управления передали ГУП «Центр содействия строительству». Сейчас договор истек. И дальнейшая судьба объектов пока не ясна. Директор ГУП Вячеслав Якин ситуацию не комментирует.

справка

Временная администрация введена в банке «Советский» 23 октября. Центробанк нашел в работе банка признаки неустойчивого финансового положения, которые создают угрозу интересам кредиторов (вкладчиков). Проверка выявила, что капитал банка размером в 10 млрд рублей оказался почти в два раза меньше объема вкладов. Принято решение санировать банк, а не отзываться у него лицензию.

Энерго Эффективность XXI ВЕК

IX МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС www.energoeffekt21.ru

11 ноября 2015

Санкт-Петербург, гостиница «Парк Инн Прибалтийская»

Организаторы: Генеральный информационный партнер:

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

09.11.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Технологии и материалы: Безопасность строительства
- Жилье

16.11.2015

- Точки роста: Василеостровский район
- Технологии и материалы: Рынок теплоизоляции
- Загородная недвижимость
- Коммерческая недвижимость

23.11.2015

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

- Новости по Санкт-Петербургу
- Муниципалитет: Заневское сельское поселение
- Территория: Выборгский район
- Технологии и материалы: Рынок ЖБИ

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

30.11.2015

- Спецвыпуск к Съезду строителей
- Опрос к Съезду строителей
- Экспертиза

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

БЭСКИТ®

23-й год экспертной деятельности

Мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое **обоснование** строительства

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

НОВОСТИ

Дорогам СЗФО увеличат бюджет

Максим Еланский / В 2016 году на строительство и ремонт дорог, находящихся в управлении ФКУ «Севзапуправтодор», будет направлено 14,9 млрд рублей, что в 1,4 раза больше, чем в текущем году.

Объем финансирования строительства и реконструкции дорог в ведении ФКУ «Севзапуправтодор» в 2016 году будет увеличен. Об этом сообщил на прошлой неделе руководитель предприятия Валентин Иванов. По его словам, объем предоставляемых федеральным бюджетом средств в следующем году составит 14,9 млрд рублей, что в 1,4 раза больше, чем в текущем.

«Севзапуправтодором» в 2015 году было построено 43,1 км дорог, а также проведен ремонт и реконструкция 250 км дорог. До конца года закончат работы еще на 390 км дорожной сети. Кроме того, завершён первый этап реконструкции моста через реку Волхов протяженностью 1,7 км. Как сообщают представители федерального дорожностроительного предприятия, на особо значимых объектах СЗФО в текущие месяцы работы велись и продолжают вестись с опережением графика.

В 2016 году будет введено в эксплуатацию 70,3 км новых автомобильных дорог. Капитальный ремонт на территории Ленобласти пройдет на участках трасс А-121 «Сортавала», М-10 «Россия» и М-11 «Нарва» общей протяженностью более 80 км. В Псковской области будут капитально отремонтированы 120 км трасс: Р-23 Санкт-Петербург – Псков и М-9 «Балтия». В Калининградской области – трассы А-229 Калининград – Нестеров – граница Литвы и А-216 Гвардейск – Советск – граница Литвы протяженностью 68 км. Текущий ремонт дорог в Ленобласти пройдет на 300 км дорог, в Псковской области будут отремонтированы 146 км, в Калининградской – 127 км. По словам Валентина Иванова, в 2016 году одним из приоритетов по-прежнему остается реконструкция «Скандинавии». Будут проводиться работы на участке от Петербурга до Выборгского шоссе в 4,5 км. В 2017 году будет введен в эксплуатацию обновленный участок трассы до пос. Огоныи и планируется реконструкция дороги от данного населенного пункта до 100-го км.

Смольный купит социальное жилье

Лидия Горборукова / Правительство Петербурга объявило три электронных аукциона общей суммой 2,3 млрд рублей на покупку социальных квартир для очередников. Площадь приобретаемого жилья составит 39 тыс. кв. м, стоимость «квадрата» – 58,029 тыс. рублей. Эксперты говорят, что эти условия могут быть интересны застройщикам, особенно в сложной экономической ситуации.

Фото: Нина Крюкова



По итогам аукциона 2014 года город купил 1725 социальных квартир в ЖК «Новая Охта» у компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» на сумму 5,3 млрд рублей

Комитет имущественных отношений Петербурга (КИО) объявил три электронных аукциона на покупку у городских девелоперов 39 тыс. кв. м социального жилья. Общая сумма, которую готов заплатить Смольный за эти квартиры, составит 2,3 млрд рублей. В рамках этих аукционов КИО планирует приобрести 653 квартиры, из которых 287 – это однокомнатные квартиры, 143 – двухкомнатные, 149 – трехкомнатные, 24 – четырехкомнатные и 50 – пятикомнатные.

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в КИО, подведение итогов аукционов состоится через месяц – в конце ноября. Важное условие конкурса в том, что приобретаемые квартиры должны располагаться в строящихся домах со сроком ввода в эксплуатацию до 31 декабря 2016 года. Квартиры должны быть с отделкой, в черте города и с предусмотренной социальной инфраструктурой.

Кроме этого, в декабре 2015 года комитет планирует объявить еще один конкурс на закупку 95 квартир для детей-сирот

на сумму 198,4 млн рублей. Учитывая все эти конкурсы, КИО, как и в прошлом году, принял решение объединить бюджетные инвестиции на покупку жилья 2015 и 2016 годов на общую сумму порядка 2,5 млрд рублей (2,3 млрд и 198,4 млн рублей). «К сожалению, не все застройщики готовы отдавать жилье хорошего качества по 58 тыс. рублей за 1 кв. м. Но мы надеемся, что девелоперы проявят к городским конкурсам интерес», – ранее отмечала Юлия Лудинова, председатель КИО.

Николай Копытин, генеральный директор компании Normann, отметил, что озвученная цена квадратного метра адекватна, если речь идет о проектах на границе города и области с невысокой ценой земельного участка. «Застройщикам предложенные условия могут быть интересны, особенно в сегодняшних условиях достаточно ограниченного покупательского спроса. Тем не менее наша компания пока не принимала участия в подобных конкурсах: обычно город требует более быстрых сроков сдачи, а на последних этапах строитель-

ства нужного количества квартир и квадратных метров часто просто не остается в продаже. Кроме того, наши планировочные решения и метражи квартир ориентированы прежде всего на ожидания покупателей и не всегда соответствуют заявленным параметрам городских аукционов», – прокомментировал эксперт.

В 2014 году Смольный по итогам проведенных аукционов купил на социальные нужды 1725 квартир на сумму 5,3 млрд рублей у ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» в ЖК «Новая Охта».

Недавно стали известны итоги аукциона на закупку готовых квартир для очередников, который был объявлен в начале сентября текущего года. По результатам аукциона победителем опять была признана компания ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Общая площадь покупаемого жилья составит порядка 630 кв. м. Квартиры приобретаются в Красногвардейском районе Петербурга в домах, уже введенных в эксплуатацию.

МНЕНИЕ



Денис Бабаков,
заместитель генерального директора по реализации недвижимости Группы ЛСР:

Для застройщика участие в подобных аукционах – это возможность реализовать свой продукт. 58,029 тыс. рублей за 1 кв. м – это не самая высокая цена, по которой сегодня можно продать жилье в Санкт-Петербурге, но с учетом квартирографии и объемов закупки она может быть интересной. Что касается участия Группы ЛСР в будущих конкурсах, то наше решение будет зависеть от условий.

Вдохновленные городом

URBAN
WEEK
2015

МЕЖДУНАРОДНАЯ НЕДЕЛЯ УРБАНИСТИКИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

9 НОЯБРЯ – ФОРУМ PROURBAN

9.11
15.11

ОРГАНИЗАТОРЫ:

PROESTATE ARE ГYA

СООРГАНИЗАТОРЫ:

Sreda РБК

ПАРТНЕРЫ:

INVEST IN SPB

ЛИДЕР ПИОНЕР

ГЛАВСТРОЙ-СПБ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР ПО
САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И СЕВЕРО-ЗАПАДУ:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР:

АСИ ИИНО

Аукционный зал

Михаил Немировский / Российский аукционный дом в рамках массовой распродажи активов бывшего «Оборонсервиса» выведет на торги площадку артиллерийского ремонтного завода на пр. Маршала Блюхера. Пятно, на котором можно возвести до 80 тыс. кв. м жилья, оценено в 1 млрд рублей. ➔

Ожидается, что пятно на пр. Маршала Блюхера, 12, выйдет в продажу до конца года. Участок находится в собственности ОАО «775-й артиллерийский ремонтный завод», которое, в свою очередь, входит в ОАО «Ремвооружение» – субхолдинг АО «Гарнизон», ставшее правопреемником оскандалившегося как раз на негласной продаже военного имущества «Оборонсервиса». На этот раз, как отмечают в Минобороны, продажа пойдет по новым правилам отбора объектов для реализации, которыми предусмотрен жесткий контроль всех этапов процесса, в том числе со стороны Главной военной прокуратуры. Все торги будут проходить публично, информация будет размещаться в открытых источниках.

Участок артиллерийского завода имеет готовый проект планировки и межевания территории, заявляют в РАД. При этом изначально на торги выставлялось 20,1 га, но, как говорят в пресс-службе аукционного дома, реально до торгов дойдет только 17,7 га, небольшой кусок в 2,4 га пока останется за ведомством. Никаких обременений по участку нет. На пятне располагаются несколько ветхих корпусов завода, но они не являются памятниками, и их новый владелец может снести. Общая площадь квартала по ППТ – 118 га, из них половина – застроенные территории.

МНЕНИЕ



Виктория Константинова, директор по оценке NAI Besar в Санкт-Петербурге:

➔ – В первую очередь в покупке данного участка будут заинтересованы соседствующие девелоперы, которым не придется вкладывать дополнительные средства в проведение инженерных коммуникаций, а также застройщики проектов эконом-класса. К недостаткам локация относится низкая обеспеченность жителей местами для парковки автомобилей, а также недостаточное развитие транспортной инфраструктуры в микрорайоне на пересечении Кушелевской дороги и пр. Маршала Блюхера. Решить данную проблему может строительство современной транспортной развязки.

Всего на пятне можно построить около 80 тыс. кв. м жилья, предусмотрены зоны под деловую застройку. Окончательная стоимость лота пока не определена, но цена вряд ли будет меньше 1 млрд рублей, говорят в РАД.

Отметим, что разговоры о продаже актива пошли весной 2015 года, после того как омское НПО «Трансмаш-Сервис» заявило к заводу исковые требования на 50 млн рублей и потребовало признать предприятие банкротом. Руководство завода говорило о задолженности в 100 млн рублей, которую планировалось закрыть как раз с продажи участка. При этом сам завод прекратил деятель-

ность еще в 2009 году, и поползновения на перспективную площадку начались уже давно. По словам экспертов, около 60 га бывшей заводской территории, попавшей на рынок в нулевых, уже застраиваются жильем. Поблизости реализуют свои проекты Группа ЛСР, ГК «КВС», «РосСтройИнвест» и другие застройщики. В Группе ЛСР от комментариев по торгам отказались, а вот «КВС» уже выразил интерес к участку. «Безусловно, район интересный, перспективный. Поэтому мы заинтересованы в приобретении земель в данной локации. Стартовая цена за земельный участок вполне рыночная. Проблема состоит в другом – всю

сумму за участок нужно будет вносить сразу», – рассказал первый заместитель генерального директора ГК «КВС» Владимир Трекин.

По словам руководителя отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg Тамары Поповой, сейчас на стадии строительства в этой части Калининского района находятся 385 тыс. кв. м жилья, еще около 130-150 тыс. – на стадии проектирования. По ее мнению, главным недостатком этой части района является слабая сеть метро и сомнительные перспективы по «социалке» – исторически жилая застройка здесь была в довольно скромных объемах, и социальные нагрузки на ранее построенные объекты медицины и образования сейчас резко возрастает. «При прогнозируемой площади жилья 80 тыс. кв. м больших проблем с его продажей не должно возникнуть. Цена 1 млрд рублей для участка выглядит адекватной», – полагает эксперт.

С ней согласна Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге: «На наш взгляд, назначенная цена за данный участок вполне адекватна – это 12,5 тыс. рублей на 1 кв. м будущих улучшений. Участок полностью расположен в жилой зоне с высотным регламентом в 75 м и представляет интерес для девелопмента». По ее данным, этом квартале уже реализуются жилые проекты совокупной площадью 1 млн кв. м от 10 застройщиков.

цифра

80 ТЫС. КВ. М

жилья можно построить на участке

Снижение энергопотребления обсудят на конгрессе

11 ноября 2015 года в Санкт-Петербурге, в гостинице «Park Inn Прибалтийская», пройдет IX Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий», который уже много лет занимает достойное место в бизнес-календаре профессионалов строительной отрасли, энергетиков, страховщиков, финансистов, инженеров-практиков, а также представителей административных и властных структур. Форум уверенно поддерживает статус одной из самых авторитетных площадок, где рассматриваются актуальные вопросы и задачи по энергоэффективности.

В ходе дискуссий деловой программы участники стараются определить оптимальные векторы развития энергосбережения, обмениваются опытом по разработке, внедрению и эксплуатации энергоэффективных решений, а также в области проведения энергетических обследований.

Организаторы и спикеры мероприятия уделяют большое внимание выбору наиболее интересных тем для рассмотрения, а также сбору и обобщению новейшей информации о состоянии законодательной и нормативной базы для внедрения энергоэффективных и энергосберегающих технологий.

Все решения, принятые на конгрессе, заносятся в резолюцию, которая направляется в отраслевые комитеты органов законодательной и исполнительной власти, национальные объединения и общественные организации.

В рамках мероприятий конгресса также проводится выставка энергосберегающих, экологических и энергоэффективных технологий и материалов. Экспонентами выступают ведущие предприятия – производители оборудования для инженерных систем – отопления, вентиляции, кондиционирования, водо- и газоснабжения, пожаротушения, а также систем для «умных домов».

«Потребность экономить энергоресурсы с течением времени становится все актуальнее, и поиск

путей снижения энергопотребления безотлагательно, – считает ответственный секретарь оргкомитета конгресса, член совета, координатор НОПРИЗ по СЭФО Александр Гримштин. – Сегодня в области энергосбережения существуют необходимые законы, но им нужно придать соответствующий импульс, чтобы наконец продвинуть практику энергосбережения вперед, – эту задачу и ставят перед собой участники форума».

Организаторами конгресса выступают НОЭ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НП «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД» и консорциум «ЛОГИКА-ТЕПЛОЭНЕРГОМОНТАЖ». Мероприятие имеет постоянную поддержку со стороны Министерства энергетики РФ, общественной общероссийской организации «Деловая Россия», Национального агентства малозаготовочного и коттеджного строительства, Российского союза строителей и Российского энергетического агентства Министерства энергетики РФ.

Деловыми партнерами конгресса являются Ассоциация предприятий индустрии климата (АПИК) и Единая строительная тендерная площадка (ЕСТП).

Подробная информация о конгрессе, деловая программа форума и новостная информация постоянно обновляются и освещаются в СМИ.

Генеральным информационным партнером IX Международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий» вновь выступает ООО «АСН», представляющее газету «Строительный Еженедельник» и новостной портал «АСН-инфо» (asninfo.ru). Постоянные медиапартнеры – журналы «Инженерные системы» и «Мир климата».

Стать участником конгресса и получить бесплатный билет можно, заполнив регистрационную форму на сайте <http://www.energoeffekt21.ru>.



НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ
КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ГОРОЖАН
по жилищным вопросам**

938-22-94

3 ноября
Юрий Михайлович КУЧЕРОВ,
директор филиала ПАО «МЖБК»
Подорожский завод МЖБК

7 ноября
Артур Михайлович ТРИНОГА,
директор по развитию Северо-Западного
региона ООО «Газпром Энергохолдинг»

Константин Юрьевич РОМАДАНОВ,
заместитель главы Республики Коми

8 ноября
Сергей Викторович ХАРАШКИН,
председатель Комитета по развитию транспортной
инфраструктуры Санкт-Петербурга (КРТИ)

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

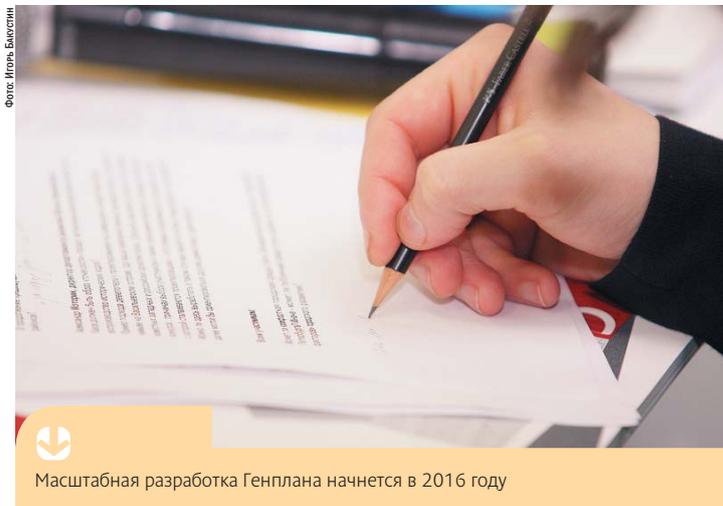
Генплан спустят на землю

Максим Еланский / Власти Петербурга подтвердили, что новым Генпланом города будет урезана высотность зданий. Чиновники предупредили застройщиков, чтобы те уже сейчас начали пересматривать этажность своих проектов. ➔

На прошлой неделе в Законодательном собрании Петербурга прошла научно-практическая конференция, посвященная подготовке нового Генерального плана города. В ее рамках представители власти, депутаты и эксперты определяли основные положения главного градостроительного документа Северной столицы. Предполагается, что Генплан будет разработан до конца 2018 года, вступит в силу в 2019-м и будет действовать 25 лет.

По словам губернатора Петербурга Георгия Полтавченко, при подготовке документа необходимо будет учесть несколько важных факторов, в первую очередь согласование Генплана с принятой ранее программой «Стратегия-2030». Также документом обязательно должно быть определено совместное развитие территории Петербурга и Ленинградской области в приграничных районах. «Решение вопросов совместного развития территорий даст дополнительный импульс развитию экономики регионов. Также сотрудничество в разработке Генплана послужит укреплению добрососедских отношений регионов, повышению качества жизни людей», – считает губернатор.

О необходимости партнерства говорил и председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгений Домрачев. При этом, подчеркивает чиновник, сотрудничество регионов должно быть паритетным и равноправным. «Нами уже подписано соглашение о партнерстве, но испол-



Масштабная разработка Генплана начнется в 2016 году

нять некоторые его позиции нам не дает федеральное законодательство. Поэтому стоит учесть это при подготовке Генплана Петербурга», – отметил он.

Многие выступившие на конференции высказались резко против действующих норм по высотности домов. О необходимости изменения этажности заявили и чиновники Смольного. По словам вице-губернатора Петербурга Игоря Албина, предполагается, что высотность жилых

зданий будет ограничена 40 м (12 этажей). «Мы понимаем, что в основе всех строительных проектов лежит экономика, и мы ее учтем при пересмотре высотности в любом случае. Однако застройщикам необходимо уже сейчас думать о снижении планки высотности своих объектов. Не исключено, что необходимо будет менять этажность по уже согласованным проектам. В целом я выступаю за переходный период в три года, в рамках которого

застройщик сможет скорректировать свои планы по высотности домов. В любом случае работа над Генпланом или уже в соответствии с ним будет вестись открыто, коллегиально, по согласованию с девелоперами», – подчеркнул Игорь Албин.

На самой конференции представители большинства строительных и девелоперских компаний отсутствовали. Однако ранее они с неудовольствием отнеслись к возможному нововведению. Они полагают, что изменение градостроительных норм приведет к потере застройщиками прибыли. Так, если в настоящее время средняя высота застройки на окраинах города составляет 20-25 этажей, толь- ко из-за понижения высоты до 12 этажей прибыль строителей упадет в два раза. По словам игроков рынка, любой девелопер, покупая земельный участок и разрабатывая ППТ, рассчитывает экономику проекта. Она складывается из количества будущих квадратных метров, определяющихся в том числе и высотой.

цифра

40 м –

предельная высота жилых объектов, предусмотренная концепцией нового Генплана Петербурга

новости «Союзпестрой»

➔ Заседание общественного совета при КРТИ

14 октября состоялось внеочередное заседание общественного совета при Комитете по развитию транспортной инфраструктуры. На повестке дня стояли два вопроса: о разработке стандарта развития конкуренции в Санкт-Петербурге и о Постановлении Правительства РФ от 09.01.2014 № 12 и его влиянии на стоимость доставки стройматериалов на строительные объекты, в том числе транспортной инфраструктуры. По первому вопросу было принято решение считать необходимым включение в перечень социально значимых и приоритетных для Санкт-Петербурга отраслей, требующих развития конкуренции, рынок «Строительство», для чего просить губернатора Санкт-Петербурга внести соответствующее дополнение в распоряжение правительства Санкт-Петербурга № 48-рп от 13.08.2015.

Принятия срочных мер требует ситуация, сложившаяся в результате вступления в силу постановления о «перевесе». В наиболее сложной ситуации оказались поставщики, работающие по госконтрактам. Члены совета приняли решение обратиться к губернатору Санкт-Петербурга с требованием принять ряд срочных мер для разрешения возникшей проблемы.

➔ «Дом, который построил Гольман»

16 октября в «Парке культуры и чтения» состоялось первое заседание дискуссионного клуба «Взгляд поколений», в рамках которого прошла презентация книги президента «Союзпестрой» В.М. Гольмана – «Дом, который построил Гольман».

Эта книга – рассказ от первого лица о периодах истории послевоенного Ленинграда – Санкт-Петербурга, каждый из которых является одновременно и эпохой в жизни автора – выдающегося строителя, бизнесмена, яркого политического деятеля. Презентация прошла как дискуссия на тему комплексного освоения территорий, в которой приняли участие ведущие девелоперы Санкт-Петербурга, представители власти и архитектурного сообщества: главный архитектор Санкт-Петербурга В.А. Григорьев, председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко, вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, первый заместитель генерального директора Группы ЛСР А.И. Вахмистров, генеральный директор компании «Петрополь» М.Б. Лернер и др. В ходе дружеской встречи участники делились своими воспоминаниями и своим видением вопроса по развитию жилищного строительства от квартальной застройки советских времен до современного комплексного освоения территорий.

➔ Заседание инновационной секции «Союзпестрой»

21 октября в Центре импортозамещения состоялось организованное Комитетом по строительству заседание круглого стола на тему «Экспертная оценка строительных материалов, технологий и оборудования, применение инноваций в строительстве». На мероприятии с докладом о внедрении инновационных материалов в строительстве выступил вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан. Кроме того, в рамках круглого стола прошло очередное заседание инновационной секции союза, на котором были утверждены руко-

водители двух подсекций: «Инженерное оборудование» – председатель Газового клуба А.А. Машков и генеральный директор ООО НПО «Гидроконструктор» А.Л. Семкин, а также «Дорожное строительство и благоустройство» – генеральный директор ОАО «АБЗ-1» В.В. Калинин. На заседании состоялись презентации инновационных материалов членов секции: ОАО «АБЗ-1», ООО «Минимакс», ООО «МИА», ООО «КНАУФ ГИПС».

➔ Встреча с новым руководством Фонда капремонта

22 октября в «Союзпестрое» прошла встреча подрядчиков с руководством НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Об организации работ фондом в 2015 году собравшимся рассказал генеральный директор Денис Шабуров. Деятельность фонда достаточно жестко регулируется Законом Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» и целым рядом постановлений правительства Санкт-Петербурга, в том числе постановлением от 22.12.2014 № 1206 «О Положении о порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах». Документация по торгам для строителей и проектировщиков оперативно размещается на сайте фонда: <http://fkr-spb.ru>. В числе тем, обсуждавшихся на встрече, были вопросы о перспективах участия компаний малого и среднего строительного бизнеса в программе капитального ремон-

та, общих требованиях к подрядчику, критериях оценки заявок участников торгов, размерах авансирования работ, банковских гарантиях и многие другие.

➔ Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области

29 октября вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан с докладом о мерах экономического стимулирования инновационной деятельности выступил на XIII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Эксперт отметил необходимость государственной поддержки инновационного развития строительной отрасли, а также рассказал о проделанной в этом направлении работе «Союзпестрой»: первые 32 инновационных строительных материала оценены экспертами каталога, оператором которого является союз, 30 из них получили положительную оценку и размещены на официальном городском портале «Инновационный Петербург». Открывший конференцию президент Российского Союза строителей В.А. Яковлев поздравил Л.М. Каплана и его супругу с 65-летним юбилеем супружеской жизни.



Михаил Викторов:

«Реализовать ФЦП на 100% при нынешней системе госзакупок невозможно»

Бывший министр строительства Калининградской области, а ныне советник губернатора региона Михаил Викторов рассказал «Строительному Еженедельнику» о причинах ухода из правительства, новых предложениях по стимулированию спроса на жилье, а также о том, как властям удалось заставить промышленность заморозить цены на строительные материалы. ➔

– Почему вы не вошли в новую команду губернатора?

– Первое, что хочу отметить, имея полное взаимопонимание и поддержку со стороны губернатора в течение всей моей работы, я по-прежнему считаю себя частью его команды. И по сути дела, меняю стилистику своей работы, но сохраняю главное – представление интересов правительства Калининградской области и губернатора по более суженной тематике вопросов: в сфере строительства, законодательства (214-ФЗ) и инноваций. В связи с тем что срок моего контракта истек, я сам написал заявление об отставке. Естественно, по ходу работы было много споров о форме и сути реализации ряда задач, в первую очередь это касается реализации федеральной целевой программы. Не все было сделано так, как я предлагал. Но на то был целый ряд причин, сказался и непростой предвыборный год в Калининградской области. В стеклянном доме, как известно, камнями не кидаются, но какие-то серьезные реформы в строительном комплексе в части управления госзакупками было просто невозможно провести. Возможно, для этого пришло время именно сейчас, после выборов. Я, в свою очередь, подготовил соответствующие служебные записки и рекомендации для нынешнего руководства министерства. Действительно, губернатор ставил передо мной задачу по исполнению ФЦП на 100%. Этот высокий результат мне не покорился, но я считаю, что в рамках имевшихся полномочий свою задачу на посту выполнил – увеличил объем освоения средств по программе в два с лишним раза. А чтобы выйти на 100%-й результат, нужно расширить ряд ключевых организационно-управленческих вопросов. Тот же кадровый вопрос – к примеру, для того чтобы осваивать 20 млрд рублей, Управление капитального строительства должно насчитывать около 200 сотрудников. А у меня было 50. Понятно, что кризис, идет экономия на штате, приходится расставлять акценты. Более того, я сам и мои заместители чуть ли не прорабами выходили для контрольной и оперативной работы на стройках. При этом мы впервые в истории региона перешли из фазы наверстывания сроков к досрочному вводу объектов в эксплуатацию. Это детсады, Дом ветеранов. Мы ликвидировали долго-строи, тот же знаменитый Театр эстрады.

– В Петербурге при реализации адресных программ власти столкнулись с проблемой некачественного подряда на объектах госзаказа и снова заговорили о несовершенстве законодательства в этой сфере. Какие реформы нужны 44-ФЗ?

– Реформа госзакупок, которую обещали с введением 44-ФЗ, по большому счету, провалилась. Жалую только об одном: что 3-4 года назад, нещадно критикуя положения 44-ФЗ, не лег на амбразуру и не добился учета специфики строительного комплекса в тексте закона. Потому что на практике любой конкурс остается, по сути, лотереей. Падение на тендерах составляет до 65% (на проектирование).



Такоу у нас было, причем не один раз. Действительно, несовершенство системы госзакупок – это еще одна из проблем, которая сказалась на исполнении ФЦП. Мы никогда не реализуем программу на 100%, пока госзакупки в стройке не приведут в нормальное состояние, пока система не учтет как интересы государства, так и интересы добросовестного бизнеса. Ведь большая часть действительно качественных подрядчиков «пролетает» мимо этих конкурсов, потому что опускаться меньше 15% – это самоубийство. А когда подрядчик с демпингом в 31% выходит

Большая часть действительно качественных подрядчиков «пролетает» мимо конкурсов, потому что опускаться меньше 15% – это самоубийство

на объект, результат мы видим уже через полгода. Когда денег у компании уже нет, смета не сходится, и он начинает юлить: давайте пересчитаем, давайте пересогласуем другую смету в экспертизе. Добивает всю эту систему ситуация с банковскими гарантиями. Как вы знаете, за последний год многие банки лишились лицензии. С одной стороны, меня радует стремление ЦБ навести порядок в банковском секторе, с другой – сколько случаев, когда банковскую претензию на нерадивого подрядчика предъявить уже некому. Часто и банки сопротивляются и находят массу причин, чтобы не обеспечить денежное покрытие соответствующей гарантией. Еще одна проблема, которая тормозит федеральную программу, – отсутствие рынка качественного проектирования. К сожалению, на территории Калининградской области сохранившихся с советских времен опытных проектных институтов не осталось. В регионе работает около 100 мелких

проектных компаний, которые все как на подбор выпускают документацию ужасающего качества. Как правило, у крупных компаний есть свои проектные отделы, которые доводят документацию до ума. Но если эти проекты попадают в руки к слабому подрядчику, работа просто встает из-за бесконечных нестыковок. Я активно попытался завести в регион крупные проектные организации. Тот же ФГУП «ГПИ № 6» Минстроя РФ, КБ ВиПС Вячеслава Семененко. Но они со всеми своими мощностями и возможностями не смогли пробиться на рынок. Они также не могут

падать на конкурсах на 20%. И я как разработчик технического задания им ничем помочь не могу. В итоге у меня возникла идея о централизации функций проектирования на уровне одной государственной организации, сейчас я готовлю соответствующие положения и нормативы. Для этого планирую позаимствовать опыт Курской и Белгородской областей, где такие госпроектировщики уже работают.

– При этом зачастую сами же подрядчики жалуются на низкое качество работы заказчика, имея в виду прежде всего муниципальные образования.

– Реализация ФЦП у нас делилась примерно пополам. 50% программы исполняло управление заказчика, подчиненное Минстрою, а половина была закреплена за муниципалитетами. Сейчас в области действуют около 20 муниципальных управлений капитального строительства, которые фактически проводили конкурсы и подпи-

сывали контракты на программные объекты. И мы действительно столкнулись с низкой исполнительской дисциплиной, когда по муниципальному контракту на детсад, скажем, срок строительства нарушен уже на год. Как мне воздействовать на муниципальные контракты? Выгнать мы не можем – по Конституции органы исполнительной власти не могут вмешиваться в работу муниципалитетов. Писать письма и директивы – тоже не выход, они могут написать жалобу в прокуратуру. И одним из моих предложений было централизовать функцию госзаказчика в одних руках, на уровне региона, то есть закрыть эти 20 УКСов и оставить один. Тогда уровень дисциплины и исполнения реально поднимется, и мы выйдем на 90% исполнение ФЦП. Но, как вы знаете, у нас были выборы, а муниципалы – это активные участники выборных процессов, поэтому эти предложения не нашли поддержки.

– В эпоху вашего министерства был достигнут рекордный объем ввода жилья – более 1,1 млн кв. м. Как чувствует себя рынок в кризис? Удается ли удержаться на этой планке?

– В министерство меня приглашали, по сути, в качестве антикризисного менеджера. Я пришел на волне коррупционного скандала в сфере «долевки», два сотрудника попались на взятке. Вторую половину 2014 года я выполнял функции пожарной машины для пылающего стройкомплекса региона. И структуру министерства пришлось выстраивать заново – поменять не только штат, но и систему взаимоотношений со строительным бизнесом. Она стала более открытой – в формате регулярного диалога. Мы определили тот круг задач, который необходимо решить, чтобы добиться планового ввода домов. Как правило, это вопросы по сетям и подключениям. Я создал рабочую комиссию, сформировавшую повестку сдаточных объектов, которые должны быть введены через 3-6 месяцев и по которым застройщик испытывал проблемы с подключениями. На этих совещаниях, к слову, присутствовали и представители монополиста – «Янтарьэнерго». Как правило, половина проблемных вопросов снималась тут же, не отходя от стола, мы просто убирали лишние бюрократические проволочки. И эта система открытого диалога и ручного сопровождения проектов дала свои результаты – пошел резкий прирост объемов строительства, и регион вышел на первое-второе место по обеспеченности жильем на душу населения. В прошлом году мы ввели более 1,1 млн кв. м жилья, в этом году нам поставлена планка в 830 тыс. кв. м, но уже к сентябрю строительный комплекс выдал 850 тыс. Могу прогнозировать, что по итогам года регион снова преодолет планку в 1 млн кв. м жилья. На фоне снижения объемов жилищного строительства в большинстве регионов это будет очень хороший показатель.

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве АО «Промышленно-строительное товарищество». Истцом является ОАО «Транспортно-логистический комплекс», которое ранее взыскивало с ПСТ 10 млн рублей. Данная сумма является задолженностью ответчика по аренде причала № 5 в морском торговом порту «Усть-Луга». Отметим, что ПСТ является одним генеральных подрядчиков строительства данного объекта. В состав холдинга входят компании, специализирующиеся на ведении дноуглубительных работ, мостостроении, ведении земляных работ и разработке карьера. Кроме того, иск о банкротстве ПСТ в августе этого года также направлял Русский торгово-промышленный банк, однако заявление не было принято в работу арбитражным судом.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти частично удовлетворил иск ОАО «Банк «Навигатор» к ООО «Северо-Западная строительная компания». В его рамках кредитная организация требовала от СЗСК выплаты 17 и 27 млн рублей. Первое денежное требование – сумма кредитной задолженности перед банком, второе – залоговое взыскание. Арбитраж пришел к выводу второе требование истца вынести в отдельное производство. Банк «Навигатор» в настоящее время лишен лицензии. Выплаты денежных средств с СЗСК требуют конкурсные управляющие организации. СЗСК – строительная организация, специализирующаяся на подрядных работах. В частности, компания проводила ремонтные работы здания Централизованной библиотечной системы Приморского района, здания Центра детского творчества в том же районе.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Стандарт Инжиниринг» к ООО «Строительно-производственная компания «Зеленый город» с требованием выплаты 29 млн рублей. Данная задолженность сформировалась из-за неоплаты ответчиком субподрядных работ, проведенных истцом в 2013 году. Их проведение подтверждается подписанными сторонами актом формы КС2 и КС3. Напомним, что «Зеленый город» специализируется на комплексном благоустройстве города. Осуществляет ряд крупных проектов по контракту с муниципальными образованиями. Отдельная структура компании («Зеленый град») занимается строительством дорог.

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ОАО «Домостроительный комбинат № 5». Истцом является ООО «РЕКОНС ЭКО», поставщик строительных материалов. Ранее данная компания пыталась взыскать с ответчика 340 тыс. рублей. Однако даже по решению суда оплата произведена не была. ДСК № 5 был создан в 1962 году в Колпино и остается значимым для города и на сегодняшний день. Предприятие специализируется на выпуске железобетонных изделий для крупнопанельных домов. В настоящее время в производстве находятся еще несколько исков к ответчику. Большая часть из них – от сетевых коммунальных предприятий. Также судом рассматривается иск от администрации Гатчинского района Ленобласти.

«Шкиперскому моллу» напомнили о долгах

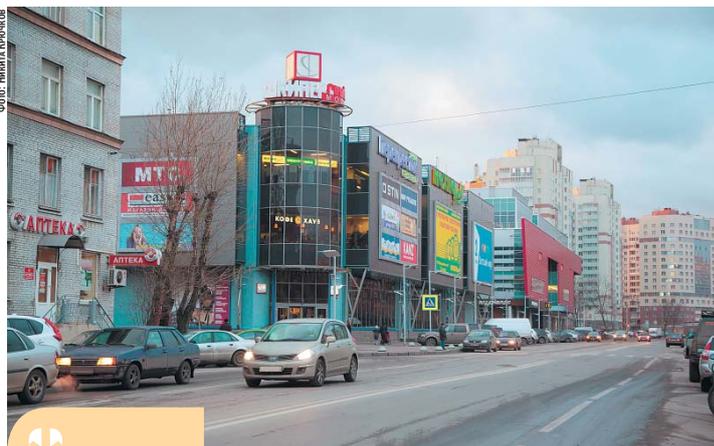
Максим Еланский / МДМ Банк, миноритарный акционер ТРК «Шкиперский молл», решил взыскать с основного собственника здания почти 2 млрд рублей кредитных долгов. Почти в такую же стоимость эксперты оценивают и стоимость самого торгового центра.

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск ПАО «МДМ Банк» к ООО «Шкиперский молл». В его рамках кредитная организация намерена взыскать с организации, управляющей одноименным торгово-развлекательным комплексом, 1,9 млрд рублей. Данная сумма является задолженностью «Шкиперского молла» по старым кредитным обязательствам перед банком.

Напомним, ТРК «Шкиперский молл» был открыт в мае 2006 года по адресу Малый пр. В.О., 88. Его возведением занималась группа компаний «СиБ» бизнесмена Сергея Соколова. Объем инвестиций в проект составил 32 млн USD. Половина этой суммы – деньги самой организации, 9,5 млн USD – кредит МДМ Банка в рамках программы проектного финансирования, остальные денежные средства предоставили крупные якорные арендаторы. В том числе ныне ушедшая с российского рынка торговая сеть «Патэрсон», вложившая в проект 2,5 млн USD.

Практически сразу после открытия комплекса у его собственника и «Патэрсона» произошел имущественный конфликт, так как продуктовый ретейлер свою площадку не мог вывести в личную собственность. Длительное время стороны судились. В 2009 году арбитраж пришел к выводу, что «Охтинский молл» должен выплатить своему арендатору 75 млн рублей. ТРК не принял такое решение. Ситуация чуть не дошла до банкротства собственника комплекса. Между тем в 2010 году долг владельца ТРК перед «Патэрсоном» выкупил МДМ Банк. Также финансовая организация решила пролонгировать «СиБ» и кредитный договор, срок действия которого подходил к концу. За данные «телодвижения» банк получил 19% акций торгового комплекса. Как подчеркивали на то время в МДМ Банке, данная сделка для них не предполагает управления активом. Однако не исключали, что это будет реализовано в будущем.

Отметим, что учредитель ООО «Фирма СиБ» и ООО «Шкиперский молл» бизнесмен Сергей Соколов с осени 2014 года является главой муниципального округа «Гавань». При этом бизнесмен еще в январе этого года рассказывал о планах



Торговый центр уже становился участником судебных тяжб

построить на Васильевском острове еще одно торгово-развлекательный центр. Земельный участок под предлагаемую застройку расположен между площадью Европы за гостиницей «Прибалтийская» и съездом с ЗСД. Поговорить по рабочему телефону «Строительному Еженедельнику» с Сергеем Соколовым не удалось. Чуть ранее он заявлял, что будет добиваться урегулирования претензий МДМ Банка мирным путем, компромиссом, устраивающим каждую из сторон. В кредитной организации от подробного комментария также воздержались.

Стоит добавить, что МДМ Банк – миноритарий не только «Шкиперского молла», но и ряда других торговых центров в крупных городах страны. Кредитная организация также является основным акционером торговой сети «Техносила». Эксперты напоминают, что летом этого года контрольный пакет МДМ Банка приобрел Бинбанк. Вероятнее всего, считают специалисты, новые акционеры кредитной организации решили провести ревизию своих имущественных активов. Не исключено, что банк планирует стать основным собственником «Шкиперского молла».

По словам директора по оценке NAI Besag в Санкт-Петербурге Виктории Константиновой, стоимость объекта будет зависеть главным образом от наличия или отсутствия арендаторов, а также от сроков экспозиции. «В настоящее время рыночная стоимость «Шкиперского молла» находится в диапазоне 1,4-1,7 млрд рублей. В связи с временным закрытием станции метро «Василеостровская» локация не очень удачная. В текущих условиях покупатель готов поехать в неудобную локацию только при наличии у торгового комплекса интересной концепции, развлекательной составляющей и большого количества магазинов-дискаунтеров», – отмечает эксперт.

цифра

20 тыс.

кв. м – общая площадь торгового комплекса «Шкиперский молл»

тендеры

➔ ФГБОУ «СПб Университет государственной противопожарной службы Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий» ищет подрядчика возведения пристройки к учебно-административному корпусу на Московском пр., 149. Общая площадь объекта должна составить 2,6 тыс. кв. м. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 628,7 млн рублей. Заявки принимаются до 16 ноября, их рассмотрение и оценка состоятся в тот же день. Строительство следует завершить до 30 ноября 2017 года.

➔ ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова ФДА» объявило о конкурсе на разработку проектной документации на капремонт трассы М-10 «Россия». Спроектировать необходимо будет ремонт участка трассы с 593-го по 626-й км, находящийся в Ленобласти. В задачи подрядчика входят инженерно-геодезические, инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания. Стоимость работ определена в сумму 50,3 млн рублей. Заявок ждут до 17 ноября, их рассмотрение и оценка состоятся 19 ноября. Проектирование

следует завершить к 15 декабря 2016 года.

➔ ПАО «Ленэнерго» объявило о новом конкурсе по выбору подрядчика на создание внешней схемы электроснабжения Западного скоростного диаметра. Аналогичный конкурс, объявленный заказчиком в сентябре, был им отменен из-за технической ошибки. Как следует из техзадания, подключению к сетям подлежат участок от Большой Невки до развязки на Шкиперском протоке и участок к данному месту от развязки на Екатеринбургской. Максимальная стоимость работ оценена в 67,9 млн рублей.

Прием заявок продлится до 9 ноября, итоги подведут 13 ноября. Контракт заключается до июня 2016 года.

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги конкурса на изыскания и проектирование для строительства Шуваловского пр. от Камышовой до Планерной ул. Победу одержало петербургское ООО «Геокад» с ценой 28,3 млн рублей, опередив пятерых претендентов из Петербурга и одного из Смоленска. Стартовая цена договора составляла 30,4 млн рублей. Контракт с подрядчиком заключается до 30 сентября 2016 года.

Квартальный выбор

Екатерина Костина / Столь популярная в советские времена квартальная застройка Петербурга, в которой центром притяжения является школа, ушла в прошлое, говорят эксперты. Сегодня создание однообразных спальных районов уже неинтересно. Современные девелоперы делают ставки на комплексную застройку с разнообразным функционалом и архитектурными решениями. Именно это создает интересную городскую среду и является притягательным для покупателей жилья. ➔

Об этом шла речь в рамках заседания дискуссионного клуба «Взгляд поколений», посвященного теме квартальной застройки. В рамках встречи прошла презентация книги президента «Союзпестростроя» Владимира Гольмана «Дом, который построил Гольман». Автору книги, выдающемуся строителю, бизнесмену, яркому политическому деятелю, удалось собрать на мероприятие видных девелоперов Петербурга, представителей власти и архитектурного сообщества.

Виктор Лебедев, генеральный директор «ЛСТ Гатчина», считает, что осваивать большие территории сегодня готов не каждый застройщик. По его мнению, те компании, которые занимаются КОТ, – это «игроки высшей лиги», которых сегодня немного. «Либо девелопер готов и показывает результат, либо это получается очередная невнятность, безликость и попадание в список градостроительных ошибок», – прокомментировал он.

Беда сегодняшних проектов в масс-маркете в том, что они все на одно лицо, отмечает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank в Санкт-Петербурге. По его словам, сейчас господствует

МНЕНИЕ



Владимир Гольман, президент «Союзпестростроя»:

➔ – В строительной сфере я начинал свой путь стропальщиком, потом дошел до начальника участка, а уже затем стал руководителем крупного строительного треста, который реализовывал жилищные, общегражданские и промышленные проекты. Большое внимание в это время уделялось реализации жилищной политики – активно застраивались большие городские кварталы, например квартал 122 «Щемилровка», в освоении которого я принимал непосредственное участие. Квартальная застройка и поныне является краеугольным камнем и еще сыграет свою решающую роль в дальнейшем развитии Петербурга.

микрорайонный девелопмент, а квартальная застройка закончилась в 1950-е годы. «Между тем важна комплексность и разнообразие, как в европейских городах. Потому что именно многообразие функций и архитектурных решений создает интересную городскую среду, что является притягательным для горожан», – прокомментировал Николай Пашков.

Активно обсуждали участники дискуссии предложение городских властей ограничить базовую застройку Петербурга высотой в 40 м (около 12 этажей). «Такая

застройка обеспечивает достаточно высокую плотность, но одновременно позволяет говорить о качестве жилой среды. Для застройки в 40 м не нужно будет получать согласования. При создании доминант выше 40 м решение должно приниматься не единолично застройщиком, а с привлечением и профессионального, и общественного мнения», – прокомментировал эти инициативы Владимир Григорьев, главный архитектор Петербурга. Со своей стороны, Александр Вахмистров, первый заместитель генерального директора

Группы ЛСР, полагает, что процесс квартальной застройки в советские времена был продиктован практикой плановой экономики, тогда в основу строительства жилья была положена именно жилищная политика, а не градостроительная или архитектурная. Заслуга современных российских девелоперов, по его словам, в том, что они стали использовать более современный, урбанистический подход, в котором большое внимание уделяется удобству проживания конкретного человека. По его словам, будущее за квартальной застройкой, но от государства требуется проведение градостроительной политики. «Любой, но лишь бы был плановый переходный период. Норматив должен быть направлен на создание более благоприятной среды», – заключил Александр Вахмистров.

В свою очередь, Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», уверен, что в настоящее время роль потребителя на рынке недвижимости усиливается. «В последнее время у нас появилось много градодепартаментов и многие вещи комфортного проживания уже регламентированы. Сейчас нелепых многоэтажек в чистом поле становится все меньше и меньше. Хотелось бы, чтобы существующие нормы и правила работы на рынке если и менялись, то плавно, а девелоперы и инвесторы конкурировали между собой за потребителя через создание все более и более комфортных объектов для проживания», – высказал общую точку зрения эксперт.

КСТАТИ

Главный архитектор Петербурга Владимир Григорьев сообщил, что Смольный планирует сделать схему высотных доминант: «Они будут расположены там, где уместны и обоснованы, и не повлияют на исторические панорамы».



Работа в обмен на резюме

Разместите резюме сегодня и получите доступ к базе из более чем 300 000 вакансий.

SuperJob

Дольщики ищут взаимопонимания

Максим Шумов / На заседании рабочей группы «Качество повседневной жизни» регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге эксперты обсудили необходимость подготовки законодательных инициатив, корректировки действующего Федерального закона № 214-ФЗ, различные варианты привлечения в долевое строительство финансового сектора, а также использования уже действующей системы предквалификации при выборе подрядчиков. ➔

Открывая заседание, руководитель рабочей группы «Качество повседневной жизни», член регионального штаба ОНФ Павел Созинов отметил, что для Общероссийского народного фронта в вопросе исполнения законодательства о долевом строительстве важен прежде всего социальный аспект. При этом до сих пор не создано эффективных механизмов защиты прав участников долевого строительства. «В принципиальной доработке нуждается законодательство в области долевого строительства как на федеральном, так и на региональном уровне. К сожалению, в Петербурге мы пользуемся противоречивой нормативной базой», — отметил Павел Созинов. «Реестры, которые ведутся Минстроем (а ранее — Минрегионом), не совпадают с реестрами Комитета по социальной политике Санкт-Петербурга. Кто из этих дольщиков более обманут — неясно. Власти в любом случае придется решать проблемы людей, вложивших деньги, но не получивших квартиры, в связи с чем надо попытаться из ручного режима решения проблем перейти в законодательный», — добавил Павел Созинов.

Ясно одно: жертвы недобросовестных застройщиков идут со своими проблемами к органам исполнительной власти, которые вынуждены решать их согласно норме 214-ФЗ. По мнению помощника полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергея Зимина, ситуация эта ненормальная, ведь в этом случае государство вмешивается в сферу имущественно-правовых отношений дольщика и застройщика. Ведь дольщик — это инвестор, и он сам должен просчитывать свои риски. «Что мы делаем в результате? Мы продолжаем решать проблемы дольщиков за счет средств других граждан, за счет бюджета и, по сути, повторно платим тем жуликам, которые увели деньги со стройки», — уверен господин Зимин.

Долевая статистика

Глава Комитета по строительству Михаил Демиденко отчитался: в соответствии с 214-ФЗ Комитет по строительству проверяет застройщиков, эти проверки направлены на то, чтобы договоры соответствовали требованиям 214-ФЗ и регистрировались в установленном порядке. Комитет по строительству проводит проверки, выписывает штрафы, привлекает органы прокурорского надзора. «Только один застройщик прошел проверки без замечаний, по остальным нарушений масса», — признался чиновник. По его словам, за девять месяцев текущего года в Санкт-Петербурге в соответствии с требованиями 214-ФЗ денежные средства участников долевого строительства привлекались в отношении 375 объектов недвижимости. Всего зарегистрировано 93 215 договоров долевого участия. На 1 октября этого года проблемным остается 21 объект, где участниками строительства являются 8847 граждан.

Начальник юридического управления Комитета по социальной политике Санкт-Петербурга Татьяна Новицкая подчеркнула, что в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2009 № 307-62 «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге» лишь 42 человека из 197 обратившихся граждан признаны нуждающимися в защите. «Больше



Решение проблем дольщиков нужно перевести из ручного режима в законодательный, уверены в региональном штабе ОНФ

нам не позволяет поставить на учет действующее законодательство. В ближайшее время в ЗакСе будет рассмотрен проект закона о расширении категорий граждан, которых мы можем включить в список получателей жилья», — сказала Татьяна Новицкая. Эти 42 человека в скором будущем получат квартиры в доме, который построят в пос. Мурино, сообщил председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко.

Себя в этом списке не нашли присутствующие на встрече дольщики «Охта-модерн», строительство которого началось еще в 2003 году и до сих пор не завершено.

Жертвы недобросовестных застройщиков идут со своими проблемами к органам исполнительной власти, которые вынуждены решать их согласно норме 214-ФЗ

Представители группы дольщиков долго стояли и обратили внимание экспертов на проблему с действующим застройщиком, попросив проверить его платежеспособность и кредиторскую задолженность. «Наша стройка пережила пять вице-губернаторов по строительству, и все обещали нам завершить стройку, но квартир у нас до сих пор нет, а юридически мы просто не привязаны к нашим квартирам», — бешевали дольщики. Председатель Комитета по строительству назначил дольщикам встречу, чтобы в рабочей обстановке обсудить накопившиеся проблемные вопросы.

Оценка на входе

Чтобы защитить граждан, необходимо запретить доступ на строительный рынок недобросовестным компаниям, подчеркнул Сергей Зимин. В качестве примера он привел уже действующую на рынке систему предквалификации строительных организаций, а именно добровольную систему сертификации деловой репутации, разработанную Национальным центром «Специальный ресурс». Генеральный директор центра Владимир Шахов в рамках заседания предложил создать национальный реестр надеж-

ных поставщиков товаров и услуг. Еще одним цензором для недобросовестных строителей могут стать и квалификационные сертификаты СРО. Такую работу уже ведет саморегулируемая организация «Союз «Строительный ресурс». По словам вице-президента союза Андрея Касьянова, сертификация снимет часть проблем с госзаказчиком, поскольку будет включать ответственность со стороны СРО за исполнение контракта на всех стадиях. «Схему поддержки добросовестного строителя, предложенную «Строительным ресурсом» нужно обсудить и доработать, мне кажется, она

разумная и рабочая», — отметил депутат ЗакСобрания Санкт-Петербурга Алексей Палин. — Нам нужно переходить к государственной программе защиты дольщиков с участием банковского сектора».

Есть ли интерес?

С привлечением банков для защиты дольщиков тоже все не так просто. Программу проектного финансирования стройки с участием уполномоченных банков в аппарате полпреда по СЗФО обсуждают уже не первый год, но реального воплощения она пока не находит. По словам Сергея Зимина, в систему долевого строительства банковский сектор должен интегрироваться как промежуточное звено. Граждане понесут деньги именно в банк, а не застройщику. Банки получат своего рода беспроцентные депозиты и смогут кредитовать застройщиков по пониженным ставкам. Бухгалтерию их взаиморасчетов, по мнению Сергея Зимина, можно было бы отдать на аутсорсинг компании, аккредитованной в уполномоченном органе власти, который таким образом получал бы контроль над каждым объектом строительства. Помощник полпреда считает, что такую

систему можно было бы уже сейчас организовать на уровне субъектов Федерации, приняв соответствующую госпрограмму.

Однако эта идея встречает тупики сразу с двух сторон. Во-первых, это сильнее лобби со стороны строительного комплекса. Строители выступают резко против финансового посредника, естественно, предпочитая получать 100% средств от дольщиков, а не мелкие транши от банков. Вторая проблема — неготовность самих банков работать по этой схеме. По словам представителей Минстроя, в стране есть всего три банка, имеющие специальную лицензию на строительный контроль. Это ВТБ, Газпромбанк и Сбербанк. Первые два работают в основном на госзаказе, а Сбербанк признается, что чисто технически не сможет обрабатывать рынок договоров «долевки» объемом более 2,5 трлн рублей. А самое главное — непонятно, во сколько банковская услуга обойдется самому дольщику.

Нереализуемой схемой с участием банков в «долевке» считает и генеральный директор союза «Строители нефтяной отрасли Северо-Запада» Виолетта Басина. По ее словам, в случае участия банков денежные средства будут заморожены на весь срок строительства, при этом ежегодная инфляция в 12% просто съест большую часть этих средств. «Кроме того, более мелкие компании просто не получают проектного финансирования», — уверена эксперт.

Подводя итоги заседания, член регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге Павел Созинов предложил всем участникам заседания подготовить предложения по совершенствованию законодательства в долевом строительстве для дальнейшего обсуждения на площадках Общероссийского народного фронта. ОНФ взял на контроль ситуацию с дольщиками ЖК «Охта-модерн».

цифра

21

проблемный объект находится на контроле Комитета по строительству

Под защитой государства

Максим Еланский / Российские власти на федеральном уровне прорабатывают несколько инициатив, направленных на снижение количества обманутых дольщиков. Согласно им АИЖК может стать санатором проблемных компаний и объектов, а Центробанк – получить полномочия генерального перестраховщика. ➔

В России из-за непростой ситуации в строительной отрасли растет количество проблемных дольщиков. Федеральные чиновники, депутаты Госдумы обеспокоены «трендом» и обсуждают новые дополнительные механизмы регулирования рынка долевого строительства.

В АИЖК на санацию

Заместитель председателя Комитета по безопасности и противодействию коррупции Госдумы РФ Александр Хинштейн несколько дней назад сообщил, что в настоящее время в парламенте по его инициативе разрабатывается законопроект, предполагающий появление на рынке долевого строительства организации – санатора строительных компаний, использующих средства дольщиков при возведении многоквартирных домов.

Санатор будет иметь право входить в дела о банкротстве от лица государства, проверять финансовую состоятельность компаний, работающих в сфере долевого строительства. Также организация будет завершать долги строителей. Денежные средства на эти цели будут расходоваться из отчислений самих застройщиков.

«Считаю, что санатор должен быть создан на базе АИЖК. Его появление позволит повысить уровень доверия граждан к участию в долевом строительстве, поддержит отрасль в условиях экономического спада. Фактически, мы предлагаем создать аналогично Агентства по страхованию вкладов, но только в строительной сфере», – отметил Александр Хинштейн.

Депутат напомнил, что с начала этого года количество обманутых дольщиков выросло в стране приблизительно на 19%. Сейчас таковыми считаются около 80 тыс. человек. Также выросло и количество проблемных домов. «В целом по стране снижены объемы строительства, так как жилье стало приобретаться менее активно. Кроме того, застройщикам на фоне экономической турбулентности намного сложнее получать банковские кредиты, и в итоге некоторые компании вынуждены покидать рынок, что как раз грозит появлением долгостроев. Ситуация не улучшится, если не принимать какие-то меры, не вводить новые механизмы защиты дольщиков», – подчеркнул парламентарий.

Ранее Министерство строительства и ЖКХ РФ поддержало создание национальной структуры. Глава ведомства Михаил Минькомин отметил, что предложение о появлении на базе объединенного института развития АИЖК и РЖС санатора рассматриваемо и интересно.

Центробанк перестраховует

На прошлой неделе стало также известно, что Центробанк до конца первого полугодия 2016 года создаст Национальную страховую компанию. Данная организация станет крупнейшим государственным перестраховщиком. В том числе компания займется перестрахованием игроков долевого строительства.

Напомним, 1 октября вступили в силу новые требования ЦБ, увеличивающие минимальный размер капитала компаний, страхующих ответственность застройщиков, с 400 млн до 1 млрд рублей. Новым требованиям соответствуют только 19 российских страховых компаний, и только две из них занимаются данным



Дольщики в критической ситуации просят помощи у властей

КСТАТИ

Дольщики ГК «Город» предлагают изменить № 214-ФЗ. Об этом стало известно на последней их встрече с депутатами ЗакСа. По мнению дольщиков, в законе необходимо закрепить обязательный регулярный контроль за графиком работ и предоставить дольщикам право на одностороннее расторжение договора в случае отставания от графика больше чем на шесть месяцев. Также, считают они, необходимо ужесточить контроль за целевым использованием средств дольщиков.

продуктом. Также действует Общество взаимного страхования ответственности застройщиков (ОВС), в которое входят 220 компаний.

Некоторые игроки строительного рынка уже отметили, что запуск новых проектов в октябре у них встал, так как страховые компании, с которыми они раньше

обманутых дольщиков, а источником этой проблемы в невиданных ранее масштабах. Выход из ситуации игрокам рынка видится в появлении государственной перестраховочной компании, создание которой ожидается в ближайшее время. Тогда на рынок услуг по страхованию застройщиков, считают специалисты, выйдут и другие

Новые требования к страховым компаниям приведут к резкому ограничению возможности застройщиков привлекать средства дольщиков

работали, больше не могут предоставлять услугу перестрахования. Теперь застройщикам дорога в более затратное (взнос – 1 млн рублей) ОВС. Однако и тут есть свои сложности. Как поясняет в своей резолюции Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА), согласно действующему законодательству ОВС имеет ограничение по максимальному числу членов – 500 юридических лиц. Следует ожидать, что в ближайшее время число членов ОВС достигнет законодательного максимума. Остальным 3500 застройщикам России придется страховаться у иных страховщиков.

Таким образом, делают выводы члены НОЗА, новые требования и нормативы ведут к резкому ограничению возможности застройщиков привлекать средства дольщиков, что угрожает остановкой множества строек. Внедренное страхование ответственности застройщиков грозит стать не средством решения проблемы

крупнейшие страховщики России, которые сейчас отказываются работать без перестрахования.

Корень проблемы

По мнению экспертов, АИЖК-санатор и государственный перестраховщик от ЦБ как два механизма регулирования рынка долевого строительства могут вполне быть эффективны и дополнять друг друга. Однако для снижения количества проблемных дольщиков, считают они, необходимо учитывать и другие факторы.

«На мой взгляд, реализация двух вышепредставленных инициатив не противоречит друг другу. Для снижения рисков покупателей на первичном рынке недвижимости РФ важно и наличие развитого механизма санации недобросовестных застройщиков, и механизма перестрахования долевого строительства. Впрочем, работа механизма санации была бы более

эффективной и, пожалуй, потенциально менее затратной с точки зрения бюджетных расходов, если бы к ней было привлечено ОВС», – полагает финансовый аналитик ИХ «Финанс» Тимур Нигматуллин.

По словам председателя совета директоров АРИН Андрея Тетьша, инициативы по санатору и перестраховщику могут работать вместе. Однако оба механизма решают только последствия более глубокой проблемы. «Проблемы обманутых дольщиков начинаются на стадии строительства. Как только застройщики сталкиваются с препятствиями на пути бизнеса, кризисными ситуациями, строительство сбавляет темп. И если компания не относится к группе сильных лидеров, своевременная сдача объекта ставится под угрозу», – считает специалист.

С этими доводами согласен и руководитель практики недвижимости застройщика Maxima Legal Евгений Дружинин. По его словам, все проблемы института долевого строительства связаны с одной простой вещью. Мы систематически пытаемся подменить инвестиционные отношения, считает эксперт, которым всегда присуща определенная степень риска, отношениями потребительскими. Подход к долевого строительству у нас абсолютной такой же, как к покупке жилья на вторичном рынке – потребитель выбрал и купил товар, а продавец должен ему этот товар передать. Но это не так.

«Потребитель фактически осуществляет финансирование бизнеса застройщика с абсолютно понятной целью – получить определенную имущественную выгоду, помимо, очевидно, самой квартиры. В чем она заключается? Да собственно в разнице между стоимостью квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынке. И совершенно естественно, на мой взгляд, что за возможность получения этой выгоды дольщик должен нести некий ограниченный риск того, что застройщик не справится со своей задачей. Что он, действуя добросовестно, неправильно рассчитает необходимые затраты и т. п. Это обычный инвестиционный риск», – отмечает Евгений Дружинин.

По мнению эксперта, закрывая же глаза на реальный экономический процесс, пытаясь превратить его в нечто другое, навязывая ему регулирование, ему не свойственное, мы лишь создаем больше проблем. В итоге имеем громоздкую систему, по факту снижающую риск возникновения обманутых дольщиков, но за счет огромных транзакционных издержек застройщиков. Только в случае смены парадигмы можно найти баланс между интересами дольщика и застройщика. Попытка же «припереть» застройщика к стенке и искусственно встроить в инвестиционный процесс такие гарантии, какие бы имел простой покупатель жилья на вторичном рынке, приведет в конечном итоге лишь к негативным последствиям.

справка

➔ Александр Хинштейн – депутат Государственной Думы, член фракции «Единая Россия». Возглавляет рабочую группу президиума генерального совета ВПП «Единая Россия» по защите прав дольщиков и вкладчиков.



Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор



Георгий Богачев, президент ЛенОблСоюз-Строя, советник губернатора Ленинградской области



Валерий Гаркавый, глава администрации Муринское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области



Владимир Демин, заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области



Арсений Васильев, председатель Экспертного совета по КОТ Российской гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор компании «УНИСТО Петrostаль»



Валентин Енокаев, заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области»



Екатерина Антарева, руководитель аналитического отдела ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге



Количество без качества

Ольга Фельдман / Уже к концу 2015 года население Мурино составит 50 тыс. человек, а за 10 лет, согласно прогнозам, оно увеличится до 150 тыс. Разрыв между темпами строительства жилья и возведением необходимой для такого района инфраструктуры весьма существенен. Проблему признают не только представители бизнеса, но и чиновники.

Организованное газетой «Строительный Еженедельник» заседание круглого стола «Мурино – новый город-спутник Санкт-Петербурга» стало первым в серии мероприятий, посвященных комплексному освоению территорий (КОТ) Петербурга и области, которые наше издание запланировало провести при поддержке Экспертного совета по КОТ Российской гильдии управляющих и девелоперов.

Тысячи на метр

По данным «Петербургской недвижимости», в Мурино строятся 30 жилых комплексов разных масштабов и работают больше 20 компаний девелоперов. «Общий объем реализуемых проектов, включая перспективные очереди, составляет 4-4,5 млн кв. м, из них примерно половина уже построена. Цифра впечатляющая, – рассказала Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость». – Объем предложения за девять месяцев 2015 года в Мурино составил 600 тыс. кв. м, это около 15% от предложения в новостройках по Санкт-Петербургу и пригородной зоне. Высокая популярность территории обусловлена в том числе и ценами. Если средняя стоимость 1 кв. м в Петербурге – 105 тыс. рублей, то в пригороде это 70 тыс. рублей, а в зоне Мурино базовая цена – около 80 тыс. рублей».

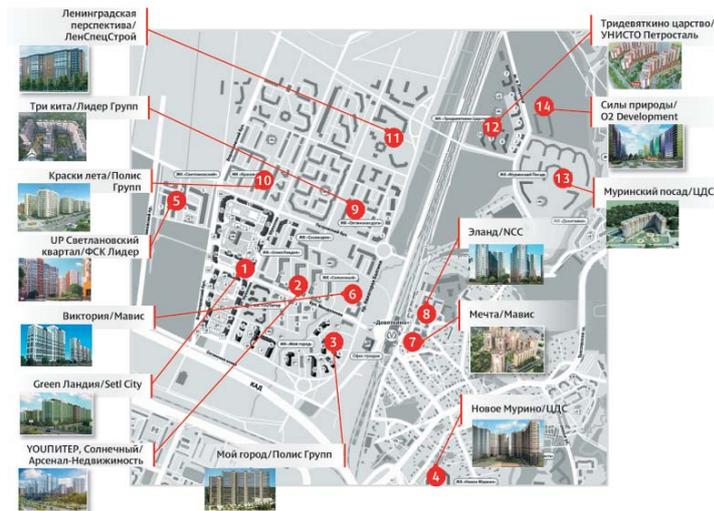
Впечатляющим показателем темпов жилищного строительства, к сожалению, не соответствует развитие инфраструктуры района. По мнению Владимира Демина, заместителя председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, в Мурино хромает качество городской среды: «Детские сады и школы предусмотрены в проекте планировки, однако их проектирование и строительство идет неравномерно. Сравнительно неплохо ситуация решается на территории за железной дорогой, но если говорить о районе с восточной стороны, зоне сложившейся застройки – здесь проблема со школами и детскими садами явлена во всей красе. Территория под школу уже зарезервирована, но пока нет твердой уверенности, что она будет там построена, потому что участок в инженерном отношении имеет недостатки».

Не обошла стороной Мурино и проблема плотности застройки. «Проект планировки территории утверждался, когда нормативы по плотности застройки еще не действовали, – рассказал Владимир Демин. – В результате зона за железной дорогой имеет сверхплотную застройку. Зеленых массивов там практически нет. Сейчас, пока идет строительство, это скрадывается, но потом станет очевидным. В благоустройстве нуждается территория вдоль ручья. К сожалению, она никому не принадлежит. Хорошо, если бы инициатором ее благоустройства выступил муниципалитет».

Город в перспективе

Как сообщил на заседании круглого стола глава администрации Муринское сельское поселение Валерий Гаркавый, через три года село Мурино может стать городом. «На сегодняшний день у нас

Мурино. Основные объекты в реализации (площадь квартир – от 100 тыс. кв. м)



В РЕАЛИЗАЦИИ 30 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ, 14 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 100 ТЫС. КВ. М. СЫЩЕ 20 КОМПАНИЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ. СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ (ВКЛЮЧАЯ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ОЧЕРЕДИ) – 4,5 МЛН КВ. М (50% ЗАПУЩЕНО В РЕАЛИЗАЦИЮ, ЧАСТИЧНО РЕАЛИЗОВАНО).

Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

зарегистрировано 12 тыс. человек. С каждым годом эта цифра увеличивается. Если смотреть по динамике ввода жилья в эксплуатацию, то в прошлом году у нас введено 491,7 тыс. кв. м жилья. В этом году планируется еще 660 тыс. В совокупности этот объем может дать увеличение численности жителей еще на 35 тыс. человек», – подсчитал Валерий Гаркавый.

Пока поселение к такому приросту населения не готово, констатирует глава администрации: «На данный момент в Мурино нет ни одной школы. Первая должна открыться к 1 сентября 2016 года. А пока наши жители пользуются школой в Новодевяткинском и городских школами, расположенными в близости. В настоящее время строится достаточно много детских садов. В ноябре текущего года в Мурино должны открыться два встроенно-пристроенных дошкольных учреждения».

Все необходимые объекты социальной инфраструктуры заложены в генплане Мурино, однако вопрос их финансирования пока остается открытым. Так, до 2030 года в Мурино планируется построить порядка 26 детских садиков, 23 помещения врачебной практики, два универсальных спортивных зала не менее 800 кв. м каждый, два плавательных бассейна, 16 плоскостных спортивных сооружений, возвести театр, библиотеку и т. д. «Проблема не в том, чтобы их построить, а как их выкупать. Вопрос детских садов и школ решен благодаря программе «Соцобъекты в обмен на налоги», а что делать с медицинскими учреждениями – непонятно. Возможно, они смогут быть коммерческими. А вот молодежные клубы? Это большая проблема», – заключил Валерий Гаркавый.

«Для того чтобы называться городом, кроме детских садов и школ нужно еще много всего другого, – заметил Георгий Богачев, президент ЛенОблСоюзСтроя, советник губернатора Ленинградской

области. – В первую очередь – точки приложения труда. В противном случае эта территория навсегда останется огромным спальным районом. К сожалению, это судьба не только Мурино. Нужно сегодня резервировать места, чтобы можно было размещать ТРК, поликлиники, где местные жители смогут трудиться. И конечно, самая главная проблема – это дорожная сеть. Сейчас еще цветочки, ягодки будут года через три. Даже сегодняшняя постоянная пробка на Токсовском шоссе покажет очень позитивным и быстрым способом доехать. Метро и дороги будут перегружены. Нужно активизировать строительство дорог, которые пока только в проекте».

Вместе по бездорожью

Главной проблемой Мурино, по мнению всех участников заседания круглого стола, было и остается транспортное обеспечение территории. Уже сейчас ситуация в Мурино близка к коллапсу, поэтому застройщики решили взять дело в свои руки. По оценкам экспертов, только в этой локации для создания качественной дорожно-транспортной сети требуется 30-40 млрд рублей.

Заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области» Валентин Енокаев рассказал о нескольких проектах, реализация которых должна улучшить ситуацию. Он сообщил, что сейчас в стадии разработки находится проект планировки на продолжение дороги в сторону Гражданского пр., чтобы можно было сделать выезд на КАД. Планируется, что до конца года проект будет разработан и выйдет на экспертизу. Финансирование разработки проекта взяли на себя застройщики.

«Все покупатели жилья спрашивают о транспортной доступности, – прокомментировал Валентин Енокаев. –



Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость»



Станислав Дanelян, генеральный директор компании «Арсенал Недвижимость»



Виталий Григоренко, руководитель АО «Центр строительного контроля и экспертиз Ленинградской области»



Вячеслав Терентьев, генеральный директор ОАО «Водоканал Инжиниринг»



Это подстегивает застройщиков к решению транспортного вопроса. Данный проект не единственный. В начале года было заявлено о создании обхода Мурино-Новодевяткино. Он также в стадии проектирования. Думаю, на будущий год проект перейдет в стадию реализации».

По словам Валентина Енокаева, важным вопросом является финансирование этих объектов со стороны РФ. Если для строительства развязки федеральные средства уже заложены в план, то вопрос с финансированием обхода пока открыт, и, возможно, эта дорога будет платной.

Создание транспортно-пересадочного узла «Девяткино» – еще один проект, с реализацией которого жители Мурино связывают большие надежды. «Сейчас готовятся соглашения между Петербургом и Ленобластью о совместном проведении конкурса на привлечение частного партнера для строительства международного автовокзала», – сообщил Валентин Енокаев.

Без «плюшевых» техусловий

Серьезной проблемой Мурино, по мнению экспертов, является вопрос водоотведения и канализования. «Эти проблемы возникли не вчера. Кроме того, сегодня на территорию приходят новые застройщики и получают «плюшевые» технические условия, не подтвержденные теми объемами, которые существуют в этом районе», – подчеркнул Виталий Григоренко, руководитель АО «Центр строительного контроля и экспертиз Ленинградской области». – Мы давно поднимали этот вопрос и пытались его решить, но, к сожалению, не удалось. Всеволожский район даже собирал деньги с застройщиков на решение этих проблем, но потом они растаяли, а инвесторы остались с носом. Куда-то исчез строящийся коллектор, и никто не знает, кто его вырыл, каким образом и почему его нет. К сожалению, контур будущего города Мурино мы пока обрисовываем по факту. Мы сначала разрезаем построить здесь жилье на целый город, а потом возвращаемся к вопросу,

что у нас нет функционирующей инфраструктуры. Отрадно, что бизнес ищет и находит пути решения вопросов, объединяясь и решая то, что не смогли сделать власти. Но это борьба за выживание каждого застройщика».

По мнению Виталия Григоренко, реальная возможность получения техусловий компаниями должна проверяться уполномоченной структурой. «Функцию контроля на себя могли бы взять Комитет ЖКХ, Комитет по энергетике. Или необходимо создать дополнительную структуру, которая будет четко контролировать выдачу основополагающих документов для проектирования и строительства», – полагает Виталий Григоренко. – Кроме того, для понимания реальных объемов застройки нужно посчитать не только крупных застройщиков, но и мелких, которые

Нужна дополнительная структура, которая будет четко контролировать выдачу основополагающих документов для проектирования и строительства

неподконтрольны надзорным органам. Их тоже очень много, они тоже являются потребителями. Эту функцию может взять на себя Центр строительного контроля и экспертиз Ленинградской области».

По словам Вячеслава Терентьева, генерального директора ОАО «Водоканал Инжиниринг», вопрос водоотведения в Мурино должен решаться комплексно и напрямую быть связан с количеством вводимых метров жилья. «Если согласно объемам заявленной жилой застройки в этом районе к 2016 году можно будет расселить порядка 50 тыс. человек, прибавим сюда земли Министерства обороны РФ, на которых еще можно будет построить жилья на 30-40 тыс. человек, то получится, что в ближайшем будущем в Мурино и Новодевяткино будут проживать 80-100 тыс. человек», – подсчитал Вячеслав Терентьев. – Сейчас обсуждаются

вопрос: на какой объем строить очистные сооружения? На мой взгляд, минимальный требуемый объем очистных сооружений – 20-25 тыс. «кубов» в сутки».

Бизнесу прибавят работы

Отвечая на вопрос, в какой мере бизнес готов вкладывать средства в инфраструктуру территории, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» и председатель Экспертного совета по КОТ Российской гильдии управляющих и девелоперов Арсений Васильев заметил, что каждый из таких проектов должен обсуждаться индивидуально. «Возможность их индивидуально обсуждать и приходить к разумному решению является залогом того, что что-то будет сделано, и бизнес в этом будет участвовать», – считает он.

и предусматривать разумные решения, которые действительно будут нужны конечным потребителям – жителям Мурино. В ЖК «Тридевяткино царство» мы выступаем как арендодатели, предлагая встроенные помещения для бизнеса. При этом мы внимательно относимся к специализации наших потенциальных арендаторов, учитывая уже существующую в районе инфраструктуру», – добавляет Арсений Васильев.

«На мой взгляд, в Мурино есть и пока неочевидные, перспективные проблемы», – высказала свою точку зрения Екатерина Антарева, руководитель аналитического отдела ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге. – Например, большой объем предлагаемых здесь малогабаритных квартир – их в предложении порядка 70-80%. Это значит, что человек, который за низкую стоимость купил студию в Мурино, не сможет куда-то переехать в данной локации. Он будет вынужден искать квартиру в другом районе. Еще есть проблема: нет ни скверов, ни парков. Появляется проблема мам с колясками, потому что целевая аудитория – молодые семьи, которые приехали туда строить свое будущее. Но они вынуждены ходить по дорогам, потому что ничего для них нет. На текущий момент это не такая острая проблема, но ни один комитет о ней не говорит. В своем квартале мы пытаемся решить эти вопросы, выделить территории под все необходимое для комфортного проживания. Мы говорим о том, что наш объект комфорт-класса, а не эконом. Мы тесно общаемся с дольщиками и выясняем, что им нужно, чтобы жителю нашего квартала, например, не надо было возить своего ребенка на занятия по английскому языку на другой конец города. В целом застройщику, действительно, очень сложно реализовать в полном объеме то, что необходимо людям, и при этом получить выгоду и оставаться в низких ценах, чтобы не потерять спрос».

«Безусловно, мы будем участвовать в проектах, способствующих развитию территории Мурино, – строительстве дорог, инженерной и социальной инфраструктуры. Чем больше будем строить, тем больше будем инвестировать. Как по-другому? – прокомментировал Станислав Дanelян, генеральный директор компании «Арсенал Недвижимость». – И уже это делаем. Мы строим школу на 1224 ученика, которая будет сделана до II квартала 2016 года. Также в этом году Всеволожский район выкупает у нас детский сад. В нашем квартале предусмотрено еще три садика, поликлиника. Не забываем и об объектах спорта – в ЖК «Юпитер» есть фитнес-центр на 3,5 тыс. кв. м с 25-метровым бассейном».

«Необходимо думать о концепции развития кварталов, встроенных помещений, отдельно стоящих коммерческих учре-



Мнение



Иван Романов, генеральный директор ООО «Полис Групп»:

– В наших объектах, строящихся в Мурино, – жилых комплексах «Краски лета»

и «Мой город» – большое внимание уделяется социальной инфраструктуре. На территории ЖК «Мой город» уже сейчас присутствуют два дошкольных учреждения. В дополнение к этому на территории ЖК «Мой город» до конца строительства проекта будут построены школа и еще два детских сада, амбулаторно-поликлиническое учреждение, физкультурно-оздоровительный комплекс, площадки для спорта и зоны для отдыха, гостевые стоянки, паркинги. В ЖК «Краски лета» также предусматриваются детские и спортивные площадки, прогулочные аллеи, автостоянки, колясочные на первых этажах, детские сады со школой, амбулаторно-поликлиническое учреждение, школа танцев и молодежный клуб. Можно смело сказать, что Мурино – уникальная территория. Уверен, буквально через несколько лет Мурино станет одним из самых востребованных районов.



Александр Свинолобов, директор по развитию «НСС Жилищное строительство»:

– Мурино – уникальное место, единственная деревня со станцией метро в мире. И станция метро определяет очень

глубокую интеграцию Мурино и Санкт-Петербурга – как транспортную, так и инфраструктурную. Потребители воспринимают жилые комплексы здесь скорее как городские, нежели как областные, ожидая от них того же качества, что и в проектах соответствующих сегментов в черте города. Предложение на рынке в данной локации очень сильно варьируется по цене и качеству, а также в зависимости от близости к станции метро. Можно сказать, что каждый здесь может найти жилье по вкусу и по карману. Например, НСС уделяет первостепенное внимание качеству возводимого здесь ЖК «Эланд». Европланировка, закрытая территория с повсеместным видеонаблюдением, высокий уровень «белой» отделки, а также многоуровневый паркинг и большой детский сад плюс пешая доступность метро – все эти элементы формируют действительно комфортную среду для жизни, в которой клиент готов жить даже вне привычной городской черты.



Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС»:

– В Мурино, как и в любом другом активно застраиваемом районе, есть

свои сложности. Это связано с небольшим отставанием в развитии сопутствующей инфраструктуры: дорожной, социальной и инженерной. Но бизнес и власть работают над решением этих проблем. В скором времени благодаря программе «Социальные объекты в обмен на налоги» вопрос обеспечения Мурино детскими садами и школами будет снят. На данный момент в нашем жилом квартале уже работает один детский сад, в ближайшее время будет введен в эксплуатацию второй, и на высокой стадии готовности находится школа. Мы выступаем заказчиками проекта дороги в обход Мурино и Нового Девяткино в створе Пискаревского пр. Также «ЦДС» участвует в финансировании проектирования и строительства двух дорог по обе стороны от КАД и стыковки КАД с новым транспортно-пересадочным узлом в районе Мурино. Территория Мурино развивается в соответствии с современными представлениями о комфорте будущих жителей, учитывая все градостроительные ошибки прошлых проектов. В будущем это будет один из самых благоустроенных спальных районов.

НОВОСТИ

→ Компания «Экопеллеты» планирует вложить около 30 млн EUR в строительство завода по производству топливных гранул в Великолукском районе Псковской области. На минувшей неделе соглашение по реализации инвестиционного проекта «Псковские пеллеты» инвестор подписал с правительством региона. Проект предполагает создание масштабного, полностью автоматизированного производства топливных гранул производительностью 180 тыс. тонн в год. Соинвестором проекта выступает немецкая компания Gertmap Pellets GmbH. Для реализации проекта инвестор приобрел земельный участок площадью 23 га в Великолукском районе. Еще один завод будет построен в Пыталово. Сейчас инвестор занимается переводом земель из категории сельскохозяйственного назначения в земли промышленности. В декабре приступит к проектным работам. Срок реализации проекта – 2017 год.

→ ООО «Прогресс» планирует в 2016 году начать реализацию проекта по разработке карьера по добыче щебня в Медвежьегорском районе Республики Карелия с общим объемом инвестиций в 14,8 млрд рублей. По словам генерального директора, проект «Месторождение «Братское» имеет достаточно большие запасы гранита и прошел все необходимые согласования. Реализация проекта может начаться после открытия финансирования в 2016 году. Планируемый ежегодный выпуск щебня европейского качества составит 5,7 млн тонн. В настоящее время достигнуто соглашение с ПАО «Государственная транспортная лизинговая компания», которое готовило гарантийное письмо и подтвердило готовность организовать лизинговое финансирование оборудования. «Сегодня, после введения лицензирования на украинский щебень, щебень из Карелии очень востребован», – рассказал глава Карелии Александр Худилайнен.

→ ПАО «Совфрахт» приобрело федеральную долю в ОАО «Северное морское пароходство». На торгах Российского аукционного дома за 20% акций, принадлежащих Росморфлоту, объединение заплатило 168,4 млн рублей. В торгах приняла участие три претендента. Предприятие было включено в прогнозный план приватизации на 2014–2016 годы и выходило на торги дважды. Оба раза торги были признаны несостоявшимися. При этом лот предлагался гораздо выше итоговой цены – сначала за 176 млн рублей, затем за 200 млн. «Бытует мнение, что миноритарные пакеты акций представляют интерес только для акционеров предприятия. Сегодняшние торги опровергли данное утверждение – покупателем 20% акций Северного морского пароходства выступил сторонний покупатель – компания «Совфрахт», одним из направлений деятельности которой являются морские грузоперевозки», – рассказал генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко. Северное морское пароходство (ОАО «СМП») – российская судоходная компания, одна из крупнейших на северо-западе России, занимающаяся морскими перевозками по всему миру, в том числе по трассе Северного морского пути. Штаб-квартира расположена в Архангельске.

Слободе не хватило льготного кредита

Михаил Немировский / В Великом Новгороде в очередной раз остановилась стройка одного из самых одиозных жилых комплексов «Аркажская слобода». Мэрия города поспешила огорчить более пяти десятков дольщиков – комплекс в 2015 году достроен не будет. По факту застройщику – ООО «Конкорд» Льва Тимофеева – просто не хватило 600 млн рублей от Сбербанка, чтобы достроить четыре малоэтажных дома. ↘

Безрадостные выводы для 50 дольщиков «Аркажской слободы» обнародовал мэр Великого Новгорода Юрий Бобрышев по итогам объезда. Градоначальник посетил стройку, но не обнаружил там строительной активности. «Работы по жилью не ведутся, такое ощущение, что все брошено, даже двери в подъезды не закрыты. Ни одного человека от подрядчика там нет», – цитирует мэра местные СМИ. По его словам, с большой долей вероятности жилье в срок – до декабря 2015 года – построено не будет. «Я сегодня встречался со Сбербанком, они вынуждены забрать все это себе и искать подрядчика. Придется потерпеть, но жилье обязательно будет достроено силами банка», – пытался успокоить общественность господин Бобрышев.

Кредит кинули в топку

Напомним, кредиты на строительство одного из самых скандальных долгостроев Сбербанк давал дважды. Первый кредит в 300 млн рублей был выдан еще на старте проекта в 2010 году. Строительство микрорайона «Аркажская слобода» на землях бывшего аэродрома Юрьево на юге Великого Новгорода инициировал петербургский автохолдинг «РРТ». Заказчиком строительства выступило входящее в петербургский холдинг ООО «Конкорд». Этой компании также принадлежит земельный участок под строительство. Проектом предполагалось возведение на участке в 40 га более 240 тыс. кв. м жилья – 4286 квартир. Тогда стоимость проекта оценивалась в 6,7 млрд рублей. Первую очередь микрорайона на 30 тыс. кв. м застройщик планировал сдать в 2011 году, однако разрешила история только в мае 2014 года со сменой инвестора. 100% акций «Конкорда» выкупил бизнесмен Лев Тимофеев, возглавляющий одновременно новую компанию – генподрядчика строительства – псковское ООО «ЛТ-Строй». При поддержке областной администрации и личной протекции губернатора Сергея Митина обновленному «Конкорду» удалось привлечь еще 600 млн рублей на достройку объекта, взамен пообещав сдать корпуса ко II кварталу 2015 года. Однако, судя по всему, этих средств не хватило, чтобы ввести хотя бы один дом в рамках проекта.

Переговоры спасают дольщиков

В «Конкорде» были удивлены заявлениями новгородского мэра. «Информация о передаче объекта Сбербанку не соответствует действительности. Генподрядчик «ЛТ-Строй» остается на проекте», – комментируют в компании. А отсутствие активности на стройке представитель «Конкорда» объясняет просто: «Возможно, это был обеденный перерыв, конец рабочего дня или приехали в субботу. В выходные у нас никто не работает. Подрядчики псковские, ребята на выходные уезжают домой».



Сбербанком принято решение о дофинансировании стройки, размер кредита пока обсуждается

В компании добавили, что в данный момент ведут переговоры со Сбербанком о новом кредитном транше, который позволил бы достроить объект без изменения сроков строительства (разрешение на строительство у компании до декабря 2015 года). В Сбербанке факт переговоров подтверждают: «Плановый срок сдачи объекта в эксплуатацию – август 2015 года – был нарушен, в связи с чем инвестор стал испытывать финансовые затруднения. Учитывая высокую степень готовности, банком принято решение о дофинансировании данного проекта. В настоящее время с инвестором обсуждаются условия привлечения дополнительного финансирования для завершения строительства».

Речь идет исключительно о первом квартале первой же очереди проекта. Это четыре дома на 20 тыс. кв. м. Два дома готовы на 95%, еще два – на 90%. «Чем скорее мы получим это финансирование, тем быстрее заселим людей. Уже проведено благоустройство территории, готовы дворовая территория, межквартальные и подъездные пути», – рассказали в «Конкорде». Второй квартал первой очереди будет состоять из шести домов. Все они, поясняют в компании, тоже в высокой степени готовности – один дом возведен под крышу, остальные на уровне 3–4 этажа. При этом второй квартал пока в продажу не поступал и ни одного договора долевого участия по этим объектам не заключено.

КСТАТИ

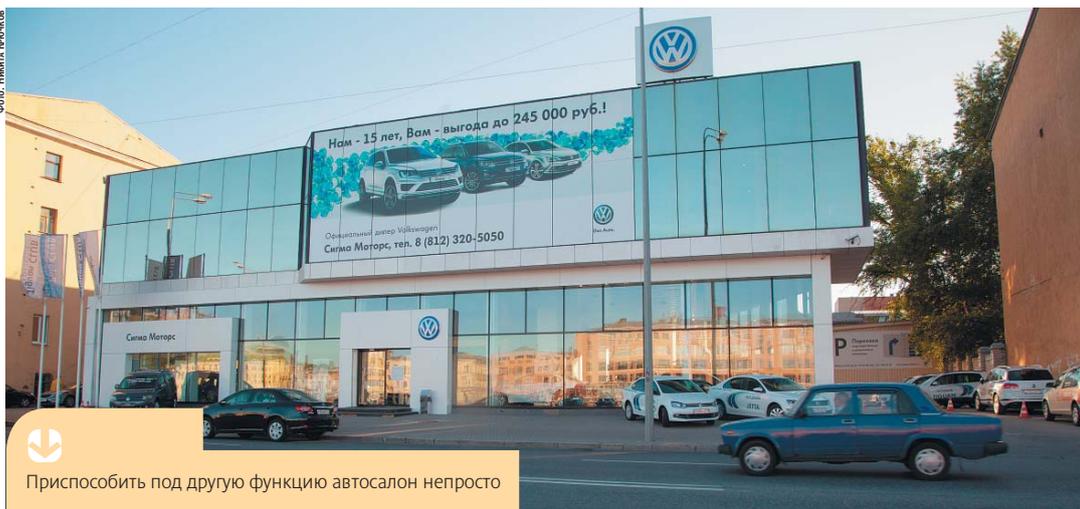
Строительство Луговой ул. – еще один проблемный момент, сопровождающий строительство «Аркажской слободы» и вызвавший разлад между областным центром и правительством региона. Возобновившаяся в 2014 году стройка потребовала пробок улицы между Псковской ул. и Юрьевским шоссе, однако в мэрии заявили, что средств на объект в бюджете не предусмотрено. В итоге дорогу будут строить

Тем не менее от итогов непростых переговоров Сбербанка и инвестора зависит судьба около 50 дольщиков, которые ждут своих квартир более трех лет. «Если банк затянёт с решением – придется перенести сроки сдачи», – констатирует представитель застройщика. О какой сумме кредита идет речь, стороны не поясняют. Застройщик уверен: на достройку объекта потребуется совсем чуть-чуть – не более 300 млн рублей. На эти деньги можно закончить первый квартал и построить второй. При этом всего в строительстве первой очереди уже вложено более 1,1 млрд рублей, из них 931 млн рублей – кредит банка, 241 млн рублей вложили дольщики. В компании уверены, что в сегодняшней ситуации Сбербанк возьмет на себя полное финансирование достройки проекта, в этом случае все продажи пойдут на погашение долга. «Если раньше предполагалось софинансирование с нашей стороны, то теперь, в ситуации почти полного отсутствия продаж, мы говорим с банком о полном финансировании», – рассказал представитель компании.

Любопытно, что в 2014 году, когда решалась судьба стройки, кураторами и гарантами достройки объекта выступили две администрации – городская и областная. Теперь же в мэрии говорят, что отвечают только за строительство Луговой ул. (подъезд к жилому комплексу), а в областной администрации комментировать этот проект отказались.

«всем миром». 200 м улицы построил за свой счет гипермаркет «Лента», а затем на строительство дороги в две очереди был объявлен аукцион на 120 млн рублей. Победителем стало петербургское ООО «Корпорация Евротракт», взявшее на ход ноги еще ряд конкурсов в Великом Новгороде на 76 млн рублей. Построить Луговую петербургский подрядчик должен не позднее 1 июля 2016 года.

Фото: Елена Иванова



Автосалоны готовят к смене профиля

Роман Русаков / Автобизнес в Петербурге, как и в России в целом, переживает не лучшие времена. Продажи падают, потребности дилеров в площадках по реализации машин сокращаются. На этом фоне, как говорят эксперты, на рынок может выйти большое количество помещений автосалонов, которые потребуется приспособить под новые функции. ➔

С начала года дилеры города продали на 40% меньше автомобилей, чем за аналогичный период прошлого года. И улучшения ситуации не прогнозируются. Очевидно, в таких условиях многие дилеры уйдут с рынка, а помещения автосалонов пойдут с молотка. Но как отмечают эксперты, провести ревелопмент и приспособить под другую функцию такой объект непросто.

Современный автосалон – это, как правило, одноуровневая конструкция из легкомонтируемых элементов, которая является вполне заметным сегментом рынка коммерческой недвижимости. Однако пока, отмечает маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина

Беляева, несмотря на значительные объемы построенных автоцентров и то, что некоторые дилеры свернули свою деятельность на рынке, в оборот рынка коммерческой недвижимости сами здания вовлекаются нечасто, даже несмотря на текущую экономическую ситуацию. «Строения, возведенные для продажи машин, слишком специфичны – их редко можно приспособить под какую-то иную функцию, поэтому они редко продаются именно как объект недвижимости. Переориентировать автоцентр с продажи одной марки на другую – дело непростое и дорогостоящее, однако зачастую это единственный вариант», – говорит госпожа Беляева.

Когда рынок начал активно расти, девелоперы стали строить здания под автосалоны в надежде на то, что в дальнейшем они будут проданы автодилерам. Они рассуждали так же, как и при строительстве бизнес-центров: сначала строится объект, а потом на него появляется арендатор. Но возводить абстрактно такие строения нельзя – автосалон нужно создавать конкретно под каждого автопроизводителя, поскольку у каждого из них имеются корпоративные стандарты, которые он предъявляет к своим дилерам, – это касается и цветов оформления залов, и освещенности. Поэтому построить объект и только потом найти на него покупателя крайне тяжело.

Количество автосалонов в городе заметно уменьшилось. Чтобы оставаться на плаву, авторетейлеры вынуждены заниматься оптимизацией своего бизнеса. Схема «два в одном» – два дилерских центра размещают в одном месте, а освободившееся помещение либо продают, либо отдают в счет долга банкам – применяется все более активно. Бывает, что таким образом экономят на аренде.

«Поэтому в любом случае автосалоны скорее будут продаваться другим автохолдингам (так, например, один из крупнейших российских дилеров заменит ушедшие с рынка модели GM Opel и Chevrolet на Lada), нежели будут выставлены на продажу как недвижимое имущество. Все-таки автосалоны – это очень специфический вид недвижимости, ее редко можно приспособить подо что-то еще. В целом там можно сделать различные мастерские, но для этого вполне подходят и менее масштабные строения. А так там может разместиться, скажем, салон по продаже подержанных автомобилей. Есть конкретный пример в Кулчино, когда бывший автоцентр стал на некоторое время центром распродаж одежды second hand», – рассказывает госпожа Беляева.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, с ней согласен: «Здания автосалонов – это достаточно специфические объекты, сильно «заточенные» под свою первоначальную функцию. Поэтому сменить назначение без существенных потерь или инвестиций в реконструкцию можно в основном под другие функции, связанные с транспортом. Поэтому, выставив автосалон на продажу, собственник рискует выручить очень мало или вообще не продать объект в запланированные сроки, поскольку сейчас здания под автосалоны не очень востребованы».

При этом он отмечает, что предложения по продаже есть. «Цены на капитальные автосалоны в целом сопоставимы с ценами на другие объекты коммерческой недвижимости схожего масштаба и местоположения», – добавляет господин Кокорев.

цифра

на 40%

упали продажи автомобилей в Петербурге по сравнению с прошлым годом

В ожидании ветра перемен с Востока

Роман Русаков / Эксперты полагают надежды на то, что рынок помещений под автосалоны спасут китайские производители, которые активно выходят на рынок даже в кризис. Корпоративные стандарты у них не такие жесткие, а потому они могут приобрести салоны, ранее принадлежавшие другим маркам.

У подавляющего большинства ведущих мировых автомобилестроительных компаний салоны всех официальных дилеров имеют единый формат. Перепрофилирование автомобильных центров под другую марку требует солидных инвестиций. Производители автомобилей предъявляют жесткие

требования к автодилерам – они желают иметь дело только с понятным бизнесом, а потому требования по стандартам зданий автосалонов очень строгие. Автомобилестроители интересуют все, начиная от места расположения салона и заканчивая цветовой гаммой плитки, освещенностью шоу-румов и оснащенностью ремонтных зон. Они вряд ли будут иметь дело с компанией, у которой автосалон не в собственности. «Тем не менее, несмотря на слабую вовлеченность автомобильных центров в оборот рынка коммерческой недвижимости, на рынок Санкт-Петербурга начинают выходить китайские производители, корпоративные стандарты у них мягче, а потому

уже построенные и закрытые автоцентры смогут найти свое новое лицо», – считает маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева. Другим возможным вариантом использования помещений автосалона будет приспособление его под продуктовый магазин. Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Петербурге, добавляет: «Продажи автосалонов в последнее время встречаются довольно часто, как правило, это здания небольших площадей – от 1 до 4 тыс. кв. м. Наиболее целесообразным в настоящий момент является перепрофилирование таких зданий под супермаркет – эти

покупатели в основном и формируют спрос на подобные объекты. Затраты на реконструкцию не слишком велики, так как большинство зданий автосалонов соответствует техническим параметрам супермаркетов, что делает такую реконструкцию выгоднее, чем новое строительство. Если автосалон расположен в оживленной, удобной для торговли локации, с активными транспортными и пешеходными потоками, и при условии что конструктив здания соответствует требованиям и санитарным нормативам для размещения продуктовых магазинов, стоимость объекта может составлять около 100 тыс. рублей за 1 кв. м».

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент», впрочем, полагает, что спешить с продажей салонов их владельцам не стоит: «Все равно продажи есть, а значит, салоны должны оставаться, чтобы покупателям было куда приходиться за машиной. Кроме того, автосалон, как правило, это не

только место продажи автомобиля, но и место ремонта и сервиса, магазин по продаже запасных частей, так что и по этим причинам его нужно сохранить. Продажа салонов имеет смысл, только если продается весь дилерский бизнес».

мнение



Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент»:

➔ Наиболее вероятным способом переделки автосалона во что-то другое может стать торговый объект, при условии что нет особых требований к нему. По крайней мере в Москве есть как минимум один магазин розничной сети, переделанный из автосалона.

Из офиса в офис

Лидия Горборукова / Рынок офисной недвижимости Петербурга, просевший в первой половине 2015 года, в III квартале ожил. Спрос вырос на высококачественные объекты. Хуже всего приходится небольшим офисам, которые арендует малый и средний бизнес. Эксперты отмечают увеличение миграции арендаторов в поисках лучших условий. ➔

По данным JLL, всего за первые девять месяцев года на петербургский рынок вышло 127 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости, или 14 бизнес-центров. Из них четыре относятся к классу А, 10 – к классу В+/. В III квартале были введены в эксплуатацию пять бизнес-центров совокупной арендной площадью 74,5 тыс. кв. м. Крупнейшим является бизнес-центр класса А «Фландрия Плаза» площадью 33 тыс. кв. м. Остальные четыре объекта (41,5 тыс. кв. м) относятся к классу В+/. «Согласно нашим прогнозам, объем ввода офисов в Петербурге по итогам 2015 года составит около 200-210 тыс. кв. м, а в 2016 году снизится до 150-160 тыс. кв. м», – подчитал Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

По данным Knight Frank St Petersburg, суммарная арендная площадь качественных бизнес-центров Петербурга на конец III квартала 2015 года достигла 2,3 млн кв. м.

Сезонный всплеск

Все участники офисного рынка Петербурга констатируют в течение 2015 года снижение спроса в отрасли, по разным оценкам, достигшее 20-40%. «В настоящее время спрос по-прежнему неоднороден. Разные сегменты рынка как с точки зрения секторов экономики, в которых задействованы компании-арендаторы, так и с точки зрения занимаемых площадей ведут себя по-разному. Если говорить о цифрах, то

Удержание арендаторов в кризис полностью зависит от профессионализма управляющей компании, считают эксперты

как объем предложения, так и объемы спроса в III квартале выросли. Объемы поглощения в III квартале превысили суммарные показатели за первые шесть месяцев 2015 года – 57 500 кв. м в июле-сентябре против 50 тыс. кв. м в январе-июне текущего года. После традиционного летнего затишья на рынке наблюдался рост активности арендаторов, в результате чего было закрыто несколько крупных сделок свыше 1000 кв. м каждая», – проанализировала ситуацию Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Петербурге.

Владислав Фадеев подтвердил, что активизация спроса на офисы привела к снижению объема вакантных площадей. «С рынка уходят панические настроения, когда собственники офисных объектов были готовы идти на большие уступки многим клиентам. Сегодня мы наблюдаем более рациональный подход арендодателей и точечные, взвешенные переговоры по условиям аренды. Но каждый клиент по-прежнему является крайне желательным для собственников, несмотря на оживление спроса и уменьшение доли вакантных площадей, рынок пока находится на стороне арендатора».

Ориентиры на Газпром

Эксперты офисного рынка сошлись во мнении, что активными арендаторами в настоящее время остаются компании

Основные индикаторы офисного рынка

Показатель	III кв. 2014 года	III кв. 2015 года
Общий объем предложения, млн кв. м	2,23	2,45
класс А	0,83	0,94
класс В	1,4	1,51
Новое строительство, I-III кварталы, тыс. кв. м	143	148
Чистое поглощение, I-III кварталы, тыс. кв. м	132	108
Уровень вакантных площадей, %	13,4	12,6
класс А	19,4	16,9
класс В	9,8	9,9
Средневзвешенная ставка аренды, рублей/кв. м/месяц*		
класс А	1360	1280
класс В	980	950

Источник: ГК «Бестъ»

из IT, финансовой и нефтегазовой сфер. Также наблюдается оживленный спрос со стороны компаний, работающих в строительной сфере.

Безусловно, самым активным игроком на рынке в текущих условиях остается Газпром и компании, обеспечивающие работу его структуры. По словам Дмитрия Золина, управляющего директора сети бизнес-центров «Сенатор», именно последние оживили спрос на офисные объекты класса А. «По итогам III квартала вакансия на объекты класса А снизилась и составила около 15%. Хуже всего в настоящий момент себя чувствуют офисы маленьких площадей – спрос на них просел, это связано с усугублением экономического положения малого и среднего бизнеса», – добавил он.

В свою очередь, Ирина Зеренкова, директор по маркетингу и продажам ЕКЕ, отметила, что компания также испытала на себе внимание со стороны Газпрома: «В БЦ «Пулково Скай» для предоставления монополисту нужных площадей мы вынуждены были не продлевать договоры с другими арендаторами нашего БЦ и помогали им в переезде».

Дайте скидку

В сложной экономической ситуации собственники бизнес-центров стараются удержать арендаторов. И тут, по мнению Ирины Зеренковой, важен индивидуальный подход. «Кому-то можно предложить

переехать в более комфортное или видовое помещение, предоставить бесплатный ремонт, а для кого-то значение имеет только снижение ставки. Удержание арендаторов в кризис полностью зависит от профессионализма управляющей компании», – добавила она.

«Чтобы удержать клиентов в наших проектах, мы работаем над лояльностью и качеством сервиса», – отметил Дмитрий Золин.

Со своей стороны, Андрей Макаров, управляющий партнер БЦ «Сова», считает, что нужно привлекать внимание арендаторов новым ремонтом и ярким, нестандартным дизайнерским решением. «Опыт показывает, что помимо привлекательной арендной ставки и качественного предложения для заключения сделки арендатору можно предложить дополнительный бонус, например бесплатный переезд», – прокомментировал эксперт. По словам Ольги Шарыгиной, управляющего директора департамента управления активами NAI Vesag, несмотря на сложную экономическую ситуацию, спрос на высококачественные объекты постепенно увеличивается. «Объем ввода новых объектов до конца года будет невысоким: заявлен выход на рынок двух бизнес-центров класса В (общая арендопригодная площадь – 24,7 тыс. кв. м)», – заключила эксперт. По ее словам, высококачественные объекты всегда были и будут востребованы.

Владислав Фадеев констатирует, что сейчас в основном реализуются лишь проекты, которые задумывались еще 2-3 года назад и более. А новые проекты на ранней, «бумажной» стадии откладываются до существенного оживления спроса, возобновления роста арендных ставок, а также существенного улучшения условий финансирования.

Мнение



Марина Пузанова, руководитель отдела офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg:

– Рынок офисной недвижимости Петербурга продолжает находиться под влиянием макроэкономических и политических факторов. По-прежнему компании сырьевого сектора обеспечивают основное поглощение площадей. Статистический рост ставок аренды на вакантные площади обусловлен тем, что наиболее востребованными являются недорогие для своего сегмента площади, а остающиеся вакантными помещения с более высокими ставками составляют основную часть предложения. В долгосрочной перспективе практически не просматриваются новые масштабные высококлассные проекты, и рынок все больше рискует столкнуться с дефицитом площадей при выправлении экономической ситуации.

Глава петербургского Комитета по транспорту покинул свой пост

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко согласовал отставку Александра Воробьева, передает **asinfo.ru**.

Александр Воробьев проработал в Смольном чуть более двух лет. Он возглавил комитет в августе 2013 года. По неофициальным данным, он вернется в Москву и станет работать в одной из силовых структур. Исполнять обязанности председателя Комитета по транспорту будет первый заместитель председателя Елена Осинцева.

Вячеслав Шибаев возглавил областной Комитет стройнадзора

Как сообщает **asinfo.ru**, согласно распоряжению председателя правительства Ленинградской области и губернатора региона Александра Дрозденко Вячеслав Шибаев утвержден в должности председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Напомним, в феврале текущего года Вячеслав Шибаев был назначен и.о. областного Комитета стройнадзора. Ранее он был заместителем главы этого комитета – начальником административно-правового отдела.

У областного агентства ипотечного кредитования сменился директор

Александр Тимков назначен генеральным директором ОАО «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования», пишет **asinfo.ru**.

Трудовые отношения с предыдущим главой Ленинградского областного жилищного агентства ипотечного кредитования Алексеем Поляковым прекращены 26 октября, Александр Тимков назначен на эту должность с 27 октября. Ранее господин Тимков был главой администрации Тихвинского района.

Алексей Бриус назначен начальником управления строительного контроля «Главстрой-СПб»

На должность начальника управления строительного контроля «Главстрой-СПб» назначен Алексей Бриус, передает **asinfo.ru** со ссылкой на пресс-службу компании. В круг его обязанностей будут входить контроль качества строительных и монтажных работ, обеспечение эффективного взаимодействия и координации деятельности подразделений, отвечающих за строительство объектов, внедрение новых технологий, а также решение других задач, ориентированных на повышение качества строительства. Алексей Бриус имеет более чем 30-летний опыт работы в сфере строительства. До прихода в «Главстрой-СПб» он более 10 лет работал в компании «ЮИТ Санкт-Петербург», где возглавлял департамент строительного контроля, а затем производственно-технический департамент. Ранее занимал как инженерные, так и руководящие должности в различных государственных и коммерческих структурах.

ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин Парковая ул. д. 44-57



Екатерининский парк
в Царском Селе



Екатерининский дворец
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, детские и спортивные площадки

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



Дом сдан. Рассрочка до 1 года.

Скидка 30% на квартиры на 1-м этаже и паркинги в подарок *

* Паркинг в подарок при покупке ВСЕХ квартир ЖК «Золотой век». Действительно на 02.11.2015.

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

www.cds.spb.ru

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

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

на правах рекламы