

События

Завод «Петрокерамика», второй по величине по выпуску кирпича в Петербурге и Ленобласти, в октябре остановил производство.

Меньше кирпичей, стр. 5

Жилищная политика

Президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин заявил о готовности достраивать проблемные долевые объекты в городе.

**Достройка
взамен лояльности, стр. 11**



Арбитраж, стр. 12 • Финансы и страхование, стр. 14-15



Синхронное созревание

О важности совместной разработки ключевых для развития города решений представители власти, бизнеса и общественности говорили в рамках Международной недели урбанистики Urban Week. (Подробнее на стр. 6-7) ➔

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела:
8 (812) 611-08-62
Телефон производства:
8 (813) 70-50-817
www.perspektivazhbi.ru

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

320-92-92, 325-58-04

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНОВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

**Строительная компания
«Подземстройреконструкция»**

Строительство • Проектирование
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009-НГ-СОС/ЭПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ
Лич. ГС-2-781-02-22-0-784043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

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

НЭСП 000 "Независимая экспертиза
строительных проектов"

**Компетентность
и неформальный подход
к каждому объекту
экспертизы**

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 600-90-70
www.nespspb.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 Горбуркова
e-mail: red@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

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

Над номером работают:
Алесь Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Михаил Немеровский, Лидия Горбуркова,
Максим Еланский

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

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

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



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Сарикян, 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», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Проект» 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 финансовом
поддержке Федерального агентства по печати
и массовым коммуникациям.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специальным – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 150
Подписано в печать по графику 13.11.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 13.11.2015 в 17.00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



КАИССА

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



CREDO

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 вопросы строительства в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)

Цитата недели



– В том, что проект города-спутника Южный необходим Петербургу, у меня нет сомнений.

Игорь Албин,
вице-губернатор Санкт-Петербурга

Цифра недели

до 35 кв. м

на человека должна составить жилищная обеспеченность в Петербурге к 2025 году

Дивиденды от ЛенСпецСМУ

Михаил Светлов / Компания ЛенСпецСМУ, входящая в Etalon Group Вячеслава Заренкова, по итогам работы в первом полугодии 2015 года выплатит акционерам дивиденды на сумму в 25% от чистой прибыли за отчетный период. Общая сумма выплат составит около 550 млн рублей.

Совет директоров Etalon Group на прошлой неделе решил потратить на дивиденды за первое полугодие 2015 года 25% от чистой прибыли за это время. Промежуточные дивиденды за шесть месяцев составят 0,03 USD на одну акцию. Это около 550 млн рублей. «Экс-дивидендная дата для владельцев глобальных депозитарных расписок компании установлена на 19 ноября 2015 года, дата закрытия реестра акционеров – на 20 ноября 2015 года. Дивиденды будут выплачены 15 декабря 2015 года», – пояснили в пресс-службе девелопера.

Ранее застройщик отчитывался о том, что в первом полугодии 2015 года выручка компании выросла на 25% по отношению к аналогичному периоду прошлого года и составила 18 млрд рублей. В том числе выручка от девелопмента жилой недвижимости увеличилась на 56% до 13,8 млрд рублей (для сравнения, за аналогичный период прошлого года она составила лишь 8,8 млрд рублей). Прибыль за первое полугодие выросла на 137%, до 2,2 млрд рублей. «Решение совета директоров о выплате дивидендов свидетельствует о том, что компания продолжает создавать стоимость для своих акционеров, сохраняя при этом сильное финансовое положение. После непростого первого полугодия 2015 года мы объявили сильные операционные

результаты за III квартал, и я рад сообщить, что этот тренд сохранился и в октябре», – отметил председатель совета директоров ГК «Эталон» Вячеслав Заренков. Напомним, что за девять месяцев 2015 года продажи застройщика составили 19,3 млрд рублей, что на 28% меньше, чем за аналогичный период прошлого года, но лучше показателей полугодия.

Аналитики считают, что строители пожинают плоды прошлогоднего ажиотажа продаж, когда выручка группы превысила 50 млрд рублей (по МСФО). За 2014 год ЗАО «ЛенСпецСМУ» дивидендов не выплачивало, однако ГК «Эталон» за второе полугодие распределила 35,4 млн USD. Рекордные выплаты дивидендов за прошлый год осуществила и другая публичная строительная компания – Группа ЛСР. Она выплатила акционерам более 8 млрд рублей – вдвое больше, чем годом ранее.

Выплата дивидендов происходит на фоне спада продаж жилья. В среднем по рынку спрос на жилье упал на 30%. Но именно кризисом объясняют аналитики выплаты дохода по акциям. «Думаю, акционеры решили распределить приличную прибыль, пока кризис не усилился и не отразился на показателях негативно. Возможно, акционеры пони-

мают, что в ближайшее время эти деньги для развития компании не понадобятся, поскольку рынок стагнирует, и их можно использовать иначе», – рассуждает исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. Действительно, еще в марте Etalon Group сократила план ввода жилья в 2015 году на треть – до 500 тыс. кв. м.

«Дивиденды обычно выплачивают, когда доходность от них превышает доходность от новых проектов. И если есть свободные средства. Остаток денежных средств на балансе ЛенСпецСМУ по итогам первого полугодия составил 6,3 млрд рублей. А чистый долг девелопера на 30 июня 2015 года составил 6,5 млрд рублей. Компания имеет возможность сделать выплаты», – уверен исполнительный директор компании «Ойкумена» Роман Мирошниченко.

справка

Застройщик ЛенСпецСМУ на 99,99% принадлежит ГК «Эталон». Основные акционеры группы – семья ее основателя Вячеслава Заренкова (44%) и инвестиционный фонд Baring Vostok (16,4%). Кроме того, 7,7% – в собственности менеджмента компании, а 30% – в свободном обращении на бирже.

вопрос номера

Депутаты ЗакСа Петербурга одобрили появление парка в 50 га на Канонерском острове, включив данную территорию в перечень зеленых насаждений общего пользования. Какие еще заброшенные участки города можно превратить в зеленую зону?

Алексей Смирнов, эксперт центра экспертиз «ЭКОМ»:

– Одной из перспективных с точки зрения создания зеленой общественной зоны является территория бывшей Угolinoй гавани. Сейчас в этой локации находится старая свалка. А если учесть тот объем жилых комплексов, что здесь строится, новый парк или сад был бы просто спасением для жителей.

Александр Беляев, координатор движения «Гражданин Пушкин»:

– Безусловно, нужно искать новые места для зеленых насаждений, но еще важнее отстаивать существующие сады, парки и скверы, которые хотят застроить. Если говорить о свежиспеченных тер-

риториях для садов, парков, то, например, в Шушарах, Славянке, в пос. Ленсоветовский можно найти заброшенные места и преобразовать их в зеленую зону, так как объем застройки здесь очень большой, а зелени мало. В Шушарах мы хотели посадить деревья на участке напротив церкви – между Витебским пр. и Пушкин-ской ул., где есть небольшой участок земли.

Алексей Ковалев, депутат ЗакСа:

– Мне сложно так сразу сказать, какие заброшенные участки необходимо превращать в зеленую зону, но уверен, что их достаточно много. При этом не стоит забывать и о действующих зеленых зонах, которые необходимо охранять и защищать. В законопроект о зеленых насаждениях, куда вошел Канонерский остров, также мы смогли внести поправку об увеличении парка 300-летия в Приморском районе на 4 га. Ранее на этом участке планировали построить частную яхтенную стоянку. Считаю, увеличение парка 300-летия пусть и на сраз-

нительно небольшое пространство – также существенная победа разума над деньгами.

Александр Рассудов, председатель совета директоров группы компаний «Лидер Групп»:

– В Петербурге есть тысячи гектаров земли «серого пояса», где хватит места не только под жилую и общественно-деловую застройку, но и для рекреационных зон. Это промзоны вдоль Обводного канала, участки на месте бывшего завода «Самсон», вдоль Выборгского наб., на месте «Адмиралтейских верфей» в случае их вывода за пределы города и т. д. Можно также привести в порядок неблагоустроенные участки ряда существующих парков – парка Авиаторов, Южно-Приморского парка и т. д.

Светлана Смирнова, президент Института строительных проектов:

– Я считаю, что не нужно увеличивать город, не нужно сдвигать его с Ленобласти. С глобальной точки зрения не нужно застраивать Пулковские высоты, город

Пушкин. Конечно, все существующие районы многоэтажного строительства в Петербурге – Купчино, Дыбенко – сверхуплотнены. Там нет никаких реальных зеленых насаждений, за исключением небольших скверов. Мы должны искать пути увеличения зелени уже на застроенных территориях – что-то разуплотнять, благоустраивать, изменять.

Вера Сереева, директор управления аналитического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI:

– Решения по таким вопросам должны обсуждаться и приниматься с участием горожан и муниципалитетов. Хорошим участком для создания зеленой зоны мог бы стать Белевский (Ивановский) карьер в Невском районе, где когда-то добывали песок. Сейчас здесь расположено большое озеро, где жители рыбачат, устраивают пикники, гуляют. Логично было бы придать карьеру статус парка с озером, провести благоустройство и создать соответствующую инфраструктуру для отдыха.

Подстанции дали два месяца

Лидия Горборукова / Совет по сохранению культурного наследия Петербурга в очередной раз не пришел к согласию с Группой ЛСР по поводу судьбы «блокадной» подстанции № 11 на наб. реки Фонтанки, 3а. Застройщик предложил компромиссный вариант реконструкции объекта с сохранением части фасада здания, но градозащитников он не устроил. В итоге решение вопроса отложено на два месяца. ➔

Судьба «блокадной» подстанции № 11 на наб. реки Фонтанки, 3а, в очередной раз стала предметом обсуждения Совета по сохранению культурного наследия Петербурга. На заседании Сергей Макаров, председатель КГИОП, сообщил, что имеются два решения совета, которые противоречат друг другу. Первое было принято в 2009 году и говорит о том, что здание «блокадной» подстанции является рядовой постройкой 1930-х годов в стиле конструктивизма, а потому на его месте можно реализовать проект гостиницы по проекту, разработанному ЗАО «Архитектурное бюро «Земцов, Кондаин и партнеры». Но в 2013 году на рассмотрение КГИОП поступил акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы объекта, проведенной по заказу Петербургского отделения ВООПИиК. В связи с чем в 2014 году распоряжением КГИОП подстанция № 11 «Центральная» была отнесена к выявленным объектам культурного наследия. В таких условиях строительство гостиницы Группой ЛСР стало невозможным.

На прошедшем заседании инвестор предложил членам совета рассмотреть новый, компромиссный вариант реконструкции подстанции. Он предполагает, что часть фасада подстанции будет сохранена. По мнению Юрия Земцова, автора данного проекта, генерального директора ЗАО «Архитектурное бюро «Земцов, Кон-

даин и партнеры», здание подстанции № 11 «Центральная» является градостроительной ошибкой, а не редким образцом архитектуры. По его мнению, память о ней как об историческом объекте нужно сохранить, но для этого можно оставить стену здания, а не весь объект целиком.

Мнения членов совета по поводу данного проекта разошлись. Так, архитектор Никита Явейн пояснил, что данная территория в 1930-х годах была застроена нежилыми двух- и трехэтажными зданиями,

«Центральная» подстанция обеспечила током знаменитый трамвай, прошедший по Невскому. По словам господина Кононова, можно приспособить здание подстанции для современного использования, например цирк, расположенный по соседству, мог бы разместить здесь свои административные службы. Архитектор и блокадник Борис Николащенко предложил еще один вариант решения проблемы – доработать проект Юрия Земцова и оставить не только вертикальную стенку, но и горизонтальную

часть здания, таким образом, сохранится конструктивистский образ подстанции.

В череде почти трехчасовых споров и рассуждений, взаимных обвинений и вопросов точку поставил вице-губернатор Игорь Албин, который заявил, что вопрос сложный, не все документы понятны, да и технического обследования объекта нет. Более того, из 45 членов Совета по сохранению культурного наследия на заседании присутствовали всего 23, а принимать такое ответственное решение в урезанном составе неправильно. В итоге чиновник дал два месяца на то, чтобы КГИОП определил предмет охраны, провел обследование технического здания «блокадной» подстанции, выяснил правовые аспекты уже проведенной экспертизы.

Борис Мурашов, заместитель генерального директора Группы ЛСР, после заседания сообщил журналистам, что компания пока не будет предпринимать никаких шагов, а все-таки дождется окончательного решения властей. Однако идея сохранить помимо вертикальной стены еще и горизонтальные элементы, по его мнению, нереальна, так как серьезно пострадает коммерческая составляющая проекта.

Напомним, что если контракт с Группой ЛСР расторгнут, то Смольный должен будет возместить инвестору 400 млн рублей, которые по договору с городом тот потратил на обновление электросетевой инфраструктуры «Горэлектротранса».

Если контракт с Группой ЛСР расторгнут, то Смольный должен будет возместить инвестору 400 млн рублей

представляющими собой хозяйственные строения. По его мнению, сегодня эта локация вызывает «неоднозначные чувства», а здание подстанции не представляет архитектурной ценности.

Со своей стороны, Александр Кононов, заместитель руководителя Петербургского отделения ВООПИиК, подчеркнул, что в рассматриваемом объекте главная ценность историческая, а не архитектурная. Он отметил, что 8 марта 1942 года одновременно были введены в действие все три подстанции (№ 11, 15, 20), однако именно

часть здания, таким образом, сохранится конструктивистский образ подстанции.

В череде почти трехчасовых споров и рассуждений, взаимных обвинений и вопросов точку поставил вице-губернатор Игорь Албин, который заявил, что вопрос сложный, не все документы понятны, да и технического обследования объекта нет. Более того, из 45 членов Совета по сохранению культурного наследия на заседании присутствовали всего 23, а принимать такое ответственное решение в урезанном составе неправильно. В итоге

КСТАТИ

По программе КГИОП организовано выполнение государственных историко-культурных экспертиз по четырем тяговым подстанциям: «Клиническая» (№ 15); «Василеостровская» (№ 20); «Тяговая подстанция ленинградского трамвая им. Урицкого» (№ 3); и «Тяговая подстанция им. 25 октября» (№ 5). Экспертиза должна быть проведена до конца 2015 года.



ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

- ↑ **кадастровые работы и инвентаризация** ↓
- ↑ **оценка** ↓
- ↑ **проектирование** ↓
- ↑ **землеустройство** ↓

ЕДИНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ НОМЕР:

777-5-111

WWW.GUION.SPB.RU

191023, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
УЛ. ЗОДЧЕГО РОССИ, Д.1-3, 6 ПОДЪЕЗД



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СПб ГУП «ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

РЕКЛАМА

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

23.11.2015



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

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

30.11.2015



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

- Спецвыпуск к Съезду строителей
- Опрос к Съезду строителей
- Экспертиза
- Точки роста: Василеостровский район

07.12.2015



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

- Управление и рынок труда
- Рынок оценки недвижимости

14.12.2015



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

- Новости по Санкт-Петербургу
- Опрос глав муниципальных образований Ленинградской области. Итоги работы за год
- Коммерческая недвижимость

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



ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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



+7 (921) 946-10-47

razvitie@cds.spb.ru



РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

АСН-инфо

НОВОСТИ

→ ЗАО «Пилон» одержало победу в конкурсе на реконструкцию Тучкова моста через Неву, сообщает «АСН-инфо» со ссылкой на портал госзакупок. Компания предложила цену реконструкции 2,44 млрд рублей, опередив тюменское ООО «Мостострой-12». Последняя компания предлагала реконструировать мост за 2,42 млрд рублей. Начальная цена конкурса с ограниченным участием, по данным сайта госзакупок, составляла 2,46 млрд рублей. Заказчик – СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства». Планируемый срок завершения реконструкции – 31 мая 2018 года. Рабочая документация должна быть готова к 15 марта 2016 года. Проектная документация разработана ЗАО «Институт Гипростроймост – Санкт-Петербург» совместно с ГУП «Ленгипроинжпроект».

→ ГК «Петровский строитель» продала участок на ул. Костюшко в Московском районе Петербурга компании Setl Group, чтобы расплатиться по кредитам, общая сумма которых составляет 61 млн USD. Об этом пишет портал «АСН-инфо» со ссылкой на Setl Group. Сделка состоялась этим летом. Участок площадью 1,4 га расположен по адресу: ул. Костюшко, 19а. Стороны не раскрывают сумму сделки. На ул. Костюшко компания возведет ЖК со встроенным детсадом на 50 мест и подземным гаражом, а также гостиницу. Сейчас на этом месте расположено четырехэтажное здание советской постройки, используемое как бизнес-центр. ГК «Петровский строитель» (ранее – «Конрад») купила этот участок пять лет назад под строительство жилого комплекса.

→ Капремонт помещений «Манежа» на Исаакиевской площади оценен в 117,3 млн рублей, отмечается в сообщении портала «АСН-инфо» со ссылкой на сайт госзакупок. Заявки принимаются до 4 декабря, предквалификация назначена на 7 декабря, итоги подведет 9 декабря 2015 года. Заказчиком является СПб ГБУК «Центральный выставочный зал «Манеж». Ремонт следует завершить до 30 марта 2016 года. В задачи исполнителя входит починка кирпичной кладки, ремонт штукатурки, инженерных сетей с сохранением исторических конструкций здания.

Линейная угроза

Лидия Горборукова / ЗакС Петербурга в первом чтении поддержал законопроект, который отменяет получение обязательного разрешения на строительство линейных объектов – систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения. Чиновники говорят, что это сократит время реализации подобных проектов и сэкономит деньги. Но часть депутатов считают этот законопроект сомнительным и даже опасным.

КСТАТИ

Аналогичный закон действует на территории Ленинградской области (закон от 18.05.2012 № 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на

строительство на территории Ленинградской области»). Но в региональном законе перечень объектов значительно уже списка, который предлагается в законопроекте Петербурга.

Депутаты Петербурга в первом чтении одобрили законопроект «О внесении изменения в Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Поправка касается отмены получения обязательного разрешения на строительство линейных объектов – систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения (трансформаторных подстанций, распределительных сетей, газопроводов, водопроводов и т. д.). «За» проголосовали 27 депутатов, «против» – 17.

Принятие данной поправки, по мнению городских властей, снизит продолжительность разработки проектной документации на реконструкцию и строительство линейных объектов, выполнения строительных работ, а также уменьшит соответствующие затраты.

Депутаты, которые проголосовали против данного законопроекта, выразили опасения по его поводу. В частности, депутат Сергей Никешин считает, что этот проект сомнителен и его нужно «завернуть». По его словам, власть так и не дала ответ на вопрос, каким образом обеспечить обязательность экспертизы таких объектов, если на них нет разрешения на строительство, кто будет контролировать выполнение работ по благоустройству после строительства линейных объектов и т. д.

Со своей стороны, депутат Алексей Ковалев был категоричен и назвал данный законопроект «миной, подложенной под наш город». По его словам, после принятия этого закона объекты повышенной техногенной опасности – такие как газопроводы высокого давления, теплотрассы, другие коммуникации, пролегающие под землей, – будут строиться без получения разрешения на строительство. «А это означает, что проектная документация таких объектов не будет проходить обязательную экспертизу – согласно ст. 51 Градостроительного кодекса РФ она осуществляется только в тех случаях, в которых является обязательным получение разрешения на строительство. Никакого другого механизма, обеспечивающего обязательную экспертизу подобных проектов, нет, и вряд ли

стоит полагаться на ее добровольное проведение заказчиком», – прокомментировал депутат. В связи с этим Алексей Ковалев считает, что правительству города следует как можно скорее отозвать внесенный губернатором безграмотный законопроект, поскольку даже с помощью поправок к нему вряд ли удастся создать какую-то новую, самостоятельную систему, обязывающую заказчика и подрядчика проводить предварительную экспертизу проектной документации. Останется только контроль во время ввода таких объектов в эксплуатацию, когда проектную документацию смотреть уже никто не будет, и весь город станет заложником потенциально опасных объектов.

В ГУП «ТЭК Петербурга» «Строительному Еженедельнику» подтвердили, что если в итоге данный законопроект будет принят, то он упростит жизнь энерго-снабжающим организациям. «Отсутствие необходимости получения разрешения на строительство сократит сроки производства работ, объем затрат на организацию мероприятий по его получению, включаемых заказчиками в цену договора при осуществлении закупок на выполнение работ по строительству или реконструкции линейных объектов», – прокомментировали в компании.

Вместе с тем, добавили в ГУП «ТЭК», существует большая вероятность, что данный закон не будет принят в полном объеме. Как пояснили в компании, постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству, земельным вопросам в своем решении предложила сузить сферу рассматриваемого законопроекта и ограничить случаи строительства, реконструкции линейных объектов инженерной инфраструктуры без разрешения на строи-

тельство проектами, которые реализуются за счет средств бюджета Петербурга на основании проекта планировки, совмещенного с проектом межевания территории. В комиссии также считают целесообразным наделить правительство Петербурга полномочиями по осуществлению строительного надзора за такими проектами.

В ГУП «ТЭК» подтвердили, что, действительно, при отсутствии необходимости получения разрешения на строительство принятие решения о проведении экспертизы всецело зависит от воли застройщика или технического заказчика. Это создает определенные риски в части качества осуществления строительства или реконструкции, но в том случае, если застройщик или технический заказчик не обладают достаточным штатом квалифицированного персонала для оценки разрабатываемой привлеченными или собственными силами проектной документации.

↓ Выполнение адресно-инвестиционной программы Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга



Источник: Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга

проект

Жилье, коммерция, бульвар

В Невском районе LEGENDA начала реализацию проекта стоимостью 5,8 млрд рублей, в рамках которого будет построено более 600 квартир и почти 100 коммерческих помещений. Компания точно рассчитала конъюнктуру и вывела на рынок интересные предложения как для покупателей жилья, так и для инвесторов «встройки».

Земельный участок 3 га компания Василия Селиванова приобрела на городских торгах в январе 2015 года. Меньше чем за год завершено проек-

тирование (архитектор – Евгений Герасимов) и получено разрешение на строительство комплекса «LEGENDA на Дальневосточном, 12». Участок на углу Дальневосточного пр. и ул. Коллонтай – заметное место на въезде в большой обжитой район, насыщенный инфраструктурой. Совсем недалеко метро, рядом остановки наземного транспорта. Отсюда удобно и быстро можно добраться в центр города. Для успеха проекта это важно. Город преподнес девелоперу приятный сюрприз: третья улица, ограничивающая участок, – Союзный пр. – бла-

годаря недавнему решению властей превратится в зеленую благоустроенную зону. Безусловно, это станет дополнительным стимулом для покупателей жилья и инвесторов коммерческой недвижимости, ведь фактически вместо обсуждаемой ранее шумной магистрали здесь будет популярное в районе место для прогулок. Высота жилой части комплекса всего в 11 этажей – достаточно редкое явление для рынка петербургских новостроек. Это позволяет соблюсти разумный баланс жилья и среды. Покупателей квартир ждет широчайший ассортимент из 39 вариантов планировок. В этом



проекте совсем нет студий, а вот выбор семейных квартир с 1, 2 или 3 спальнями представлен в линейке от 33,9 до 136,8 кв. м и ценовом диапазоне 3,1–15,5 млн рублей. По периметру комплекса будет два этажа коммерческих помещений площадью от

35 до 300 кв. м. Инвесторам предлагается «простор для творчества» – свободные планировки без лишних стен и колонн внутри, а также широкий выбор по площади и положению помещений. Ряд вариантов рассчитан на небольшие площади и бюд-

жеты от 4,3 млн рублей, что удобно как для малого бизнеса и частных покупателей, так и для крупных инвесторов, у которых отпадет необходимость покупать большой объем и впоследствии самостоятельно «делить» его для последующей сдачи в аренду.

Меньше кирпичей

Михаил Светлов / Завод «Петрокерамика», второй по величине по выпуску кирпича в Петербурге и Ленобласти, в октябре остановил производство. Причиной остановки предприятия стало двукратное увеличение расходов на перевозку сырья для производства и спад спроса на кирпич со стороны строителей.

О том, что ОАО «Петрокерамика», входящее в холдинг «Нефрит» Загита Багаутдинова, с начала октября не работает, рассказали несколько участников рынка. В дирекции завода эту информацию подтвердили, уточнив, что сотрудники завода отправлены в отпуск. Одной из причин остановки, по словам источников на заводе, стало резкое удорожание доставки сырья на предприятие. С 2009 года, после того как Группа ЛСР отказалась поставлять «Петрокерамике» глину для производства с соседнего карьера, ее приходилось возить с карьера, расположенного в 30 км от производства. Минувшим летом вступили в силу ограничения на перевозку (нагрузка на ось грузовиков теперь не должна превышать 8 тонн), и транспортные расходы «Петрокерамики» удвоились. При этом из-за сужения рынка сбыта (из-за кризиса спрос на жилье в регионе упал на 30% и многие девелоперы стали замораживать и откладывать проекты) производитель кирпича не смог поднять цены на продукцию. В результате рентабельность завода стала отрицательной. Правда, руководство «Петрокерамики» надеется на оживление рынка весной следующего года, что позволит снова запустить завод.

Но эксперты считают, что эти надежды туманны. Во-первых, рыночные тенденции таковы, что спрос на прежний уро-



Спрос на кирпич продолжит снижаться и в 2016 году

вень не вернется. «Спад, скорее всего, продолжится. А значит, спрос на строительные материалы, в том числе на кирпич, не выправится. Он уже снизился на 5-7%. И по прогнозу, в следующем году сократится еще на 20%», — полагает исполни-

тельный директор «Ойкумены» Роман Мирошников. Во-вторых, на рынке усиливает позиции ближайший конкурент «Петрокерамики» — Группа ЛСР. Два ее кирпичных завода уже контролируют около 60% рынка. Компания недавно про-

вела оптимизацию — объединила в одно юридическое лицо все кирпичные заводы, что позволило унифицировать ассортиментную линейку, внедрить единые стандарты работы по всей стране и расширить географию поставок. Долю рынка, потерянную «Петрокерамикой», скорее всего, заберет именно Группа ЛСР. И в-третьих, изменения в законодательстве по перевозкам, по словам участников рынка, продолжат повышать цены на строительные материалы. По данным компании «Решение», песок подорожал в регионе на 38%, щебень — на 27%, товарный бетон — на 9%. «Себестоимость строительства с начала года выросла 15-20%. И все происходящее приведет к тому, что маржа строителей будет падать и дальше. Слабые игроки покинут рынок. И объем заказов на строительные материалы со стороны девелоперов сократится. Это замкнутый круг», — сетует директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженченко. И наконец, эксперты отмечают, что предприятия, которые хотят сохранить рыночную долю, должны инвестировать в модернизацию и расширять продуктовую линейку. «Завод «Петрокерамика» выпускал один вид продукции — керамический кирпич. Это очень рискованно. Выпуск других видов продукции помог бы ему продержаться на плаву в кризис. Что касается модернизации, то в текущих условиях разговора о ней вообще не возникает», — уверен генеральный директор компании «Пилигрим» Андрей Мукосеев.

справка

Емкость петербургского рынка керамического кирпича в 2014 году составила 350-370 млн штук условного кирпича. Лидер сегмента — Группа ЛСР — занимает 60% рынка. У «Петрокерамики» — 18% (60 млн штук кирпича в год), у «Эталона» — 8%.

точка зрения

Банкротство физлиц — скрытая угроза застройщикам

Пробелы в законодательстве, касающиеся банкротства физических лиц, могут представлять определенные риски для застройщиков.

С 1 октября текущего года в России вступили в силу поправки в закон «О несостоятельности (банкротстве)», в результате которых физлицо может объявить себя банкротом. Правовой документ направлен на защиту интересов должников — граждан, попавших в непосильное кредитное бремя. Признать себя банкротами люди могут при долге свыше 500 тыс. рублей при отсутствии достаточного дохода для его погашения. По данным экспертов, только с сентября 2014 по сентябрь 2015 года объем списанных банками долгов вырос на 49% по сравнению с предыдущим аналогичным периодом до 663,8 млрд рублей. В сложившихся условиях экономического кризиса все острее встает вопрос, как будет работать закон в случае, когда банкротом признает себя гражданин, купивший квартиру в ипотеку или в рассрочку у застройщика.

«Законодательной практики по этому вопросу пока не разработано, так как прошло слишком мало времени», — рассказывает генеральный директор ЦПП «Содружество» Андрей Пискун. — Законом предполагаются три способа решения проблем должника и кредитора: это мировое соглашение сторон, трехлетняя реструктуризация кредита и реализация имущества должника. В последнем случае забирать запрещено единственное не ипотечное жилье человека и предметы первой необходимости. Если квартира находится

в залоге у банка, она будет продана, даже если является единственным жильем. Однако если у должника есть несовершеннолетние дети, на их сторону могут встать органы опеки, которые не согласятся на ухудшение условий проживания. То есть в данном случае закон может быть не на стороне кредиторов».

Определенные риски у застройщиков могут возникнуть в том случае, если человек приобрел недвижимость в рассрочку, то есть напрямую у строительной организации, и полностью не оплатил ее. Застройщику, так как он не считается кредитором первой очереди, будет необходимо ожидать окончательной выплаты долга.

«На мой взгляд, проблема застройщиков в том, что в новом законе о банкротстве физических лиц нет прямых статей, описывающих возможные риски при банкротстве физлица, заключившего договор с застройщиком», — подчеркивает Андрей Пискун. — И это должно послужить поводом для внесения дальнейших изменений в ФЗ, ведь если при банкротстве застройщика должник знает, какие проблемы могут его ожидать, то в ситуации, когда стороны меняются местами, пока что образовался небольшой пробел. Возможно, некоторые решат, что лучше будет выждать время и посмотреть, что покажет судебная практика в данной ситуации, но такое выжидание может обойтись слишком дорого».

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

Свидетельство №800-П/012-005-05 от 10.08.2010. Идентификация «Специальной Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Обновление «Юнтолово»

Компания «Главстрой-СПб» представила обновленную концепцию жилого комплекса «Юнтолово», сообщает asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу застройщика. Презентация состоялась 12 ноября в рамках Международной недели урбанистики Urban Week 2015.

Разработчиком концепции выступило испанское архитектурное бюро Atlantica Platform SL в сотрудничестве с Институтом проблем предпринимательства. В основу концепции, работа над которой велась с мая 2014 года, легли принципы интеграции жилой застройки в существующую природную среду. В качестве ориентира были взяты градостроительные модели городов Балтийского региона и стран Скандинавии (Рига, Таллин, Копенгаген, Стокгольм, Мальмё), Сан-Франциско и Сингапура. Согласно обновленной концепции, территория района «Юнтолово» разделена на пять зон, каждая из которых обладает своим уникальным стилем. Так, вокруг центрального парка и реки Юнтоловки будут построены кварталы класса комфорт плюс. На западе, вдоль проектируемого Конно-Лактинского пр., расположится зона многоэтажной жилой застройки, а также деловой центр нового района. Здесь предусмотрены офисные здания, торговый комплекс и объекты сферы досуга. Южная часть нового района будет максимально насыщена объектами инфраструктуры. Северный участок, граничащий с Юнтоловским заказником, отведен под малоэтажное жилье. Здесь уже возведена первая очередь комплекса, включающая в себя 14 пятиэтажных домов. Новая концепция ЖК «Юнтолово» предполагает организацию многочисленных зон отдыха. Здесь будет создана система из 14 площадей районного, квартального и локального значения. Вокруг или рядом с ними разместятся крупные торговые объекты, среди которых гипермаркет площадью 5000 кв. м, а также небольшие магазины, кафе и предприятия сферы услуг на первых этажах жилых домов.

«Лидер Групп» выходит на «Территорию»

Группа компаний «Лидер Групп» начинает реализацию нового масштабного проекта «Территория» во Всеволожском районе Ленобласти, передает asninfo.ru.

На участке площадью 4,6 га недалеко от ст. м. «Девяткино» будет построено 139 тыс. кв. м жилья, коммерческих помещений и объектов социальной инфраструктуры, в том числе детский сад на 100 мест и детский театр. Старт продаж первой очереди проекта состоится 23 ноября 2015 года. ЖК «Территория» общей площадью 139 тыс. кв. м станет четвертым проектом, который компания реализует во Всеволожском районе. Строительство комплекса будет вестись в три очереди. Первая очередь состоит из двух жилых корпусов разной этажности (15-18 этажей) и рассчитана на 642 квартиры. Вторая очередь строительства кроме возведения жилых корпусов предусматривает строительство детского сада на 100 мест. В рамках третьей очереди будет построен также двухэтажный детский театр вместимостью до 100 детей (общая площадь – 1424 кв. м).

Синхронное созревание

Татьяна Крамарева / Необходимость четких правил для девелоперов и застройщиков, работающих в Санкт-Петербурге, стала одной из ведущих идей дискуссии о стратегическом планировании в рамках форума PROURBAN 2015. ➔

Urban Week, прошедшая под девизом «Вдохновленные городом», стала площадкой для более чем 20 разноформатных мероприятий. И каждое из них, как подчеркнул Павел Гончаров, директор и организатор Международного урбанистического форума Urban Week, призвано сделать более эффективным диалог о градостроительном будущем Северной столицы между неравнодушными горожанами, профессионалами и властью.

Петербургские вопросы

Тон дискуссии о стратегическом планировании в условиях нестабильной экономики задал Владимир Григорьев, главный архитектор Санкт-Петербурга, заявивший, что необходимо более точно формулировать понятия, чтобы разговор был по-настоящему предметным. Он отметил, что необходимость улучшений в стратегическом градостроительном планировании «синхронно назрела» и у властей, и неравнодушных горожан, и у профессионального сообщества. Сегодня для этого как раз есть возможности с учетом начала работы над новым генеральным планом города, в котором, отметил господин Григорьев, власти попытаются «избежать некоторых уже очевидных противоречий между городом и областью в градостроительном развитии». Напомнив о существовании (помимо Генерального плана) таких документов, определяющих градостроительные перспективы Северной столицы, как стратегия развития города – 2030 и концепция-2020 и в очередной раз уточнив, что принятые высотные ограничения подразделяют обсуждение проектов с большей высотностью на Градостроительном совете, главный



Бизнес хочет не узнавать об изменениях в законодательстве постфактум, а участвовать в их разработке

которые остаются без ответа не первый год: каким мы видим город; что это значит с точки зрения градостроительной политики; какой видит градостроительную политику власть; почему концепция-2020 и стратегия-2030 выглядят именно так, а не иначе; почему к этим процессам не были привлечены девелоперские, строительные компании и многие другие? Он заявил, что сегодня эти вопросы «нависают» уже над документами следующего уровня – над законодательством, которое формируется в настоящий момент

В новом Генплане власти обещают «избежать очевидных противоречий между городом и областью в градостроительном развитии»

архитектор Санкт-Петербурга резюмировал: «Мы предполагаем, что было бы целесообразно для города при разработке нового Генерального плана сформулировать некую пространственную доктрину и, может быть, определить места, где градостроительно обоснованно повышение этажности выше той, которая сейчас заявлена на карте предельных высот в составе ПЗЗ. Этот документ будет обсуждаться и с общественностью, и с профессиональной общественностью. Надеюсь, что его принятие даст для бизнеса скорее новые предпосылки для развития, чем какие-то ограничения».

Со своей стороны, Александр Ольховский, вице-президент ПАО «Банк ВТБ», перечислил градостроительные вопросы,

(имеется в виду новая редакция закона Санкт-Петербурга о границах зон охраны объектов культурного наследия, Правила землепользования и застройки). «Очень бы хотелось, чтобы новые документы обсуждались не в момент принятия в ЗакСе (как минимум в первом чтении), а на начальном этапе. Я до сих пор не услышал: мы вообще будем жить в моноцентричном или полицентричном городе?» – поинтересовался Александр Ольховский.

Стратегия от девелоперов

Мнение стратегически мыслящей части девелоперского сообщества представил Олег Барков, генеральный директор Hansa Group. «Если будут четко прописаны пра-

вила, будет понятно, как и что надо делать и чего сделать нельзя, тогда ситуация сама по себе придет к тому, что наиболее востребованными, наиболее конкурентоспособными, наиболее дорогими с точки зрения стоимости квадратного метра будут именно те проекты, о которых мечтает главный архитектор. Я тоже очень этого хочу. Я вижу это главной задачей», – сказал, в частности, он, добавив, что в Северной столице больше не должны появляться проекты зон типа Шушар или Девяткино.

Возможно, примером нового, более стратегического подхода девелоперов станет проект по развитию земель (15 га) на намывных территориях Васильевского острова, который реализует московская компания GLORAX DEVELOPMENT. Для разработки архитектурной концепции комплексной общественно-жилой застройки девелопер принял решение о проведении международного архитектурного конкурса, участниками которого после предварительного отбора стали две компании из Петербурга, одна из Москвы и еще по одной из Норвегии, Голландии и Италии. «Наш замысел заключается в том, чтобы сформировать новый «открытый вид» Санкт-Петербурга. Формирование облика «морского фасада» – работа на долгосрочную перспективу, которая займет не пять и даже не десять лет. Тем более важно, чтобы она не потеряла свою актуальность сразу после строительства», – объяснил Александр Моторин, директор GLORAX DEVELOPMENT по развитию. «Организацией международного конкурса на разработку архитектурной концепции мы хотим инициировать конкуренцию среди девелоперов за качество архитектуры. И если наши соседи-девелоперы подхватят этот процесс, территория обретет популярность в глазах и публики, и архитектурного сообщества, и инвесторов. Она будет более «раскрученной» и, следовательно, более экономически привлекательной, превратившись в одну из точек экономического роста», – добавил он.

МНЕНИЕ



Леван Харазов, генеральный директор «БКН-Девелопмент»:

– Девелоперскую функцию в силу ограниченности возможностей бюджета взяли на себя отдельные профильные компании, и от их доброй воли зависит, насколько продуманную, гармоничную концепцию развития своей территории они предложат городу. К сожалению, все наши дискуссии на тему, каким будет город, бессмысленны: он будет таким, каким его создадут собственники земли и застройщики.

Охта: инвестиции в будущее

Ольга Фельдман / В ближайшие три года в Красногвардейском районе Петербурга будут активно развиваться все сегменты недвижимости. Объемы ввода торговых и жилых площадей уже к 2017 году увеличатся более чем вдвое. Потенциал строительства офисных объектов на Охте также оценивается экспертами как высокий, но в более отдаленной перспективе.

Газета «Строительный Еженедельник» вместе с агентством «Пресс-Папье» и концерном SRV в России организовала заседание круглого стола «Есть ли жизнь на Охте: комплексное развитие территорий в Красногвардейском районе Петербурга», которое прошло в рамках Международной недели урбанистики Urban Week 2015.

Архитектура нового времени

Искусствовед, архитектурный критик и соавтор путеводителя «Охота на Охту» Мария Элькина называет этот район наиболее удачным местом для появления новой качественной архитектуры, тем более что первые такие образцы здесь уже есть. В частности, штаб-квартира банка «Санкт-Петербург» на Малоохтинском пр., офисные центры в составе бизнес-парка «Полустрово» и др. По словам эксперта, потенциал развития территории прежде всего связан с ее близостью к центру Петербурга, неравномерностью исторической застройки Охты, наличием здесь большого количества участков под редевелопмент, особенно вдоль городских набережных.

Этими преимуществами Красногвардейского района уже активно пользуются девелоперы. По данным петербургского офиса компании JLL, с 2005 года в районе Охта-Полустрово было построено 250 тыс. кв. м офисной недвижимости классов А и В (до этого высококлассных бизнес-центров здесь не было). В результате сегодня в районе сосредоточено 9% общего предложения качественных офисных помещений Петербурга. «В ближайшие 2-3 года существенных объемов ввода площадей бизнес-центров на Охте не предвидится. Однако это связано не с отсутствием интереса у девелоперов или арендаторов, а с общей экономической и градостроительной ситуацией в городе. Уверен, что офисные проекты активизируются здесь при более благоприятной рыночной конъюнктуре», — комментирует глава JLL в Петербурге Андрей Амосов. По его словам, значительный прирост площадей ожидается в сегменте торговой недвижимости. Так, в 2016 году общий объем качественных площадей в составе торгового-развлекательных комплексов на Охте удвоится благодаря открытию крупнейшего объекта (не только в масштабах района, но и в масштабах всего Петербурга) — ТРЦ «Охта Молл».



Заседание круглого стола «Есть ли жизнь на Охте: комплексное развитие территорий в Красногвардейском районе Петербурга», состоявшееся в рамках Международной недели урбанистики Urban Week 2015

Строительство «Охта Молл» площадью свыше 148 тыс. кв. м осуществляет финский концерн SRV. Это первая очередь проекта редевелопмента бывшей промышленной территории в Красногвардейском районе, всего здесь планируется построить почти 500 тыс. «квадратов» различной недвижимости. «Основной потенциал для своего проекта мы видим в активном жилом строительстве, которое ведется на Охте. В зоне охвата нового торгового

Сроки реализации проекта составят почти 10 лет. «Мы планируем сформировать самодостаточный квартал, где в зоне пешеходной доступности будет вся инфраструктура, в том числе для отдыха жильцов. Участок под застройку имеет выход на набережную, и мы рассматриваем возможность создать здесь пешеходно-рекреационную зону», — рассказывает директор по развитию компании «NCC Жилищное строительство» Александр Свинолобов.

В ближайшие 2-3 года существенных объемов ввода площадей бизнес-центров на Охте не предвидится

комплекса уже проживает 300 тыс. человек, что сопоставимо с населением среднего скандинавского города. В ближайшие годы эта цифра будет расти», — отмечает региональный директор компании SRV в России Юсси Куутса.

В том, что качественное жилье на Охте будет востребовано покупателями, убеждены в шведском холдинге NCC. Компания анонсировала строительство более 150 тыс. кв. м жилой недвижимости в проекте на территории бывшей промзоны на пересечении пр. Шаумяна и Магнитогорской ул.

Компания «Теорема» развивает в районе Охты территорию площадью 16 га. Как рассказал управляющий партнер УК «Теорема» Игорь Водопьянов, здесь планировалось построить 250 тыс. кв. м офисов и 50 тыс. кв. м жилья. «Проект планировки территории был утвержден Валентиной Матвиенко, прошлым губернатором города, но сейчас его можно снять и выбросить, поскольку законодательство в очередной раз изменилось», — рассказывает Игорь Водопьянов. — Ждем появления новых правил, но и это не большая

беда, так как сейчас не лучшее время для строительства. Из 250 тыс. кв. м офисов мы построили 60 тыс. и пока остановились. Также мы возводим в этом районе ЖК «Пять звезд» по проекту Сергея Чобана. Кроме того, в свое время мы приобрели в Красногвардейском районе два действующих предприятия — «Пластполимер» и «Химволокно» — и надеемся перевести землю под ними в зону жилой застройки. Здесь можно построить жилой квартал на 400-450 тыс. кв. м с хорошей транспортной доступностью. Но сроки этого проекта пока не ясны».

Территория для экспериментов

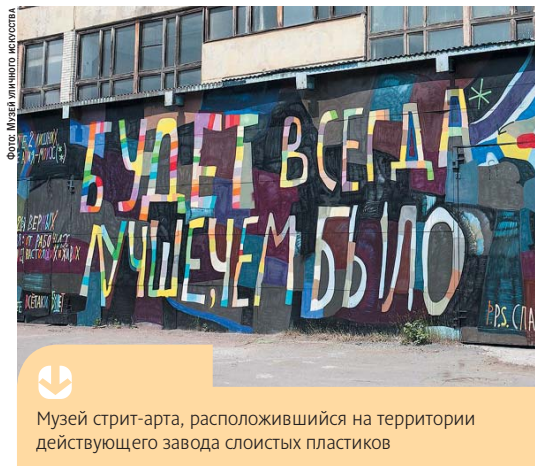
Появление новых общественных пространств в районе (и не только локальных) приветствуют все участники рынка. По словам Марии Элькиной, в пустотах существующей застройки Красногвардейского района может появиться «что-то неожиданное», а набережные Охты можно задействовать для отдыха горожан по примеру того, как это сделали в Париже и других европейских столицах.

Игорь Водопьянов рассказал еще об одной подобной идее, реализация которой повысила бы статус всего района среди петербуржцев и гостей города. «Я выступал с инициативой создания на территории завода «Краснознаменец» нового зоопарка. Здесь есть 60 га зеленой зоны, где появление такого объекта было бы уместно. Но идея не нашла поддержки у властей города и поэтому осталась на бумаге», — сетует он.

У другого общественного проекта на Охте судьба сложилась более удачно. В течение последних двух лет в Красногвардейском районе действует уникальный культурный центр — Музей стрит-арта, расположившийся на территории действующего завода слоистых пластиков. «На 10 тыс. кв. м промышленных площадей мы проводим выставки, фестивали, концерты, которые привлекают посетителей, в том числе из других городов. В наших планах — создать на территории завода индустриальный городской парк, который объединял бы креативное пространство с действующим производством», — делится продюсер Музея стрит-арта Альбина Мотор. Она и во всех остальных проектах, уточняет она, будущее этой идеи зависит от темпов развития всего района.



Офисные центры в составе бизнес-парка «Полустрово»



Музей стрит-арта, расположившийся на территории действующего завода слоистых пластиков

мнение



Игорь Водопьянов,
управляющий
партнер
УК «Теорема»:

— Во время губернаторства Валентины Матвиенко планировалось строительство тоннеля под Невой, развитие дорожной сети и метро. Сейчас эти проекты забыты, у города есть одна большая задача — провести чемпионат мира по футболу 2018 года. На это брошены все силы — интеллектуальные и финансовые. Пока чемпионат не пройдет, ничего делаться не будет.

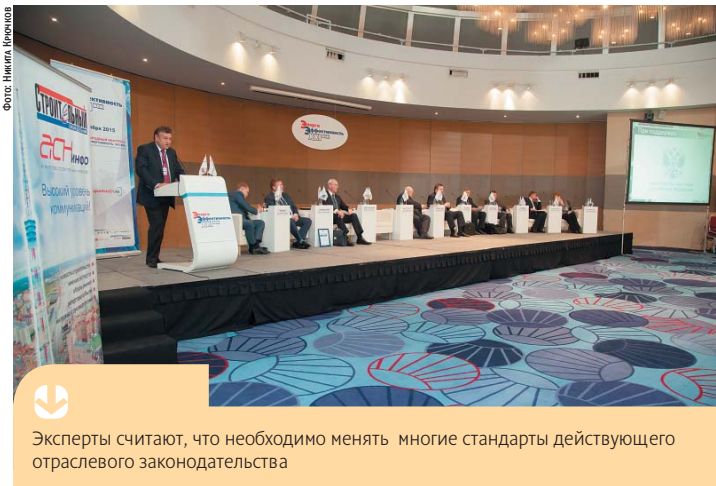
Энергоэффективности пропишут импортозамещение

Максим Еланский / По мнению экспертов, текущая ситуация в российской экономике и политике позволяет сейчас наиболее эффективно внедрять в производство отечественные энергоэффективные технологии. ➔

В Петербурге прошел IX международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век». На нем собрались более 600 участников. Это рекордное количество человек за весь период времени проведения конгресса. Генеральным информационным партнером мероприятия стала газета «Строительный Еженедельник».

Открывая пленарное заседание, ответственный секретарь оргкомитета конгресса, координатор НОПРИЗ по СЗФО Александр Гримитин отметил, что энергоэффективность не ограничивается лишь проведением энергообследований и заменой лампочек. Необходимо совершенствовать нормативную базу, внедрять и, главное, применять на практике новые разработки, уделяя больше внимания отечественным технологиям, уверен он.

Также о необходимости внедрения в производство отечественных энергоэффективных технологий говорил и вице-президент Национального объединения организаций в области энергоснабжения и повышения энергетической эффективности Леонид Питерский. Он сообщил, что российское правительство поручило отраслевым ведомствам и организациям до 22 марта 2016 года создать «дорожную карту» энергоэффективности эксплуатации зданий.



Эксперты считают, что необходимо менять многие стандарты действующего отраслевого законодательства

«Подписание данного документа переводит исполнение требований закона «Об энергосбережении» на новый, практический уровень. Причем основы «дорожной карты» энергоэффективности уже разрабатывались многими отраслевыми организациями. Сейчас поставлена задача в будущем регламенте учесть все основ-

ные положения и моменты. Для этого нам поставлены достаточно жесткие сроки», — подчеркнул Леонид Питерский.

Большинство выступавших спикеров на пленарном заседании также обращались к важности внедрения и практического применения именно отечественных энергоэффективных технологий и материалов.

Генеральный директор маркетингового агентства «Литвинчук Маркетинг» Георгий Литвинчук добавил, что пока доля энергоэффективных материалов в сфере капитального строительства и эксплуатации зданий занимает всего 37%. Причем некоторые сегменты данного рынка почти на 100% западные. По словам вице-президента Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты Антона Мороза, текущая ситуация в стране в настоящее время наиболее благоприятна для внедрения именно российских энергоэффективных технологий. При этом, считает он, активно производством такого вида оборудования могут заниматься предприятия малого и среднего бизнеса. Задача государства — поддерживать их.

В рамках конгресса прошла также тематическая выставка, на которой были представлены технологии и продукция более десятка компаний, а также ряд заседаний круглого стола. Одно из них было посвящено рассмотрению существующих проблем в сфере реализации законодательства, направленного на повышение энергетической эффективности в сфере ЖКХ. Как заключили эксперты, само законодательство не исполняется чиновниками, так как нет определенного единого ведомства, ответственного за его исполнение.

Точка зрения

Алексей Герасимов: «Конгресс – замечательная площадка для обмена опытом»

Директор НП «Российское объединение строителей» Алексей Герасимов поделился со «Строительным Еженедельником» мнением о конгрессе «Энергоэффективность. XXI век». Также эксперт прокомментировал сегодняшнюю ситуацию в строительном саморегулировании.

– Алексей Петрович, какие у вас остались впечатления от конгресса по энергоэффективности? На ваш взгляд, в чем его актуальность?

– Российское объединение строителей впервые принимает участие в конгрессе, и я был рад увидеть искреннюю заинтересованность в происходящем всех присутствующих. Такие мероприятия, как конгресс «Энергоэффективность. XXI век», — это прекрасная возможность своевременного информирования участников строительной отрасли о новейших энергоэффективных технологиях в строительстве: разработках в системах подачи тепла, вентиляции, электроэнергетики и др.

Энергоэффективность — важный аспект развития российской экономики. Безусловно, в рамках конгресса было приятно узнать новости о создании российским правительством «дорожной карты» энергоэффективности зданий. Данную инициативу давно лоббируют строители и НОСТРОЙ. Уверен, конгресс — прекрасная площадка для обмена мнениями, позволяющая находить нужные и грамотные решения актуальных задач развития отрасли.

– На конгрессе много говорили об импортозамещении. Как вы считаете, можно ли его успешно внедрять в строительной отрасли?

– Это тема для отдельного, большого разговора. При наличии доброй воли нет ничего невозможного, ведь во многих сегментах рынка импортозамещение происходит уже достаточно давно. Конечно же, крайне важно, чтобы оно было качественным.

– Алексей Петрович, о ситуации в саморегулировании: в последнее время

увеличилось количество банкротствующих кредитных организаций. В некоторых из них «зависли» деньги компенсационных фондов строительных СРО. Как, на ваш взгляд, можно решить эту проблему?

– На мой взгляд, существуют только два пути разрешения этой действительно насущной проблемы. Вернее, есть два способа минимизации рисков СРО остаться без денег. Первый из них — размещение средств компенсационных фондов в прогосударственных банках. Правда, стоит учитывать, что в таких кредитных организациях ставка доходности вклада будет существенно ниже. Второй способ — диверсификация. Не стоит все средства компенсационного фонда вкладывать в один банк.

– Возможно ли, что сохранности компенсационного фонда поможет его страхование?

– Тут все неоднозначно. Во-первых, сегодня тарифы на услуги страхования совершенно сумасшедшие, так как для страховщиков данный про-



дукт связан с существенными рисками. Во-вторых, на мой взгляд, механизм страхования компенсационного фонда малоэффективен, так как в случае наступления страхового случая выплату придется ждать очень долго: страховая компания готова будет выплатить

причитающуюся сумму только после окончания процедуры банкротства банка, которая может длиться 2-3 года.

– На ваш взгляд, есть ли необходимость вывода в отдельный закон госзаказа в строительной сфере?

– У данной инициативы есть много сторонников и много противников. Я отношусь к тем, кто ее поддерживает. Полагаю, что для строителей такое новшество будет серьезным прогрессивным шагом в работе с государственными заказчиками.

Паскаль Гредер: «Пространство в застройке ужалось, как шагреновая кожа»

Татьяна Крамарева / Петербургские кварталы образца 1950-1960-х годов дают прекрасные возможности для переосмысления общественного пространства. Это мощный потенциал для градостроительного развития Северной столицы, уверен французско-швейцарский архитектор Паскаль Гредер. ➤

– Действительно ли сейчас надо говорить о повышении уровня градостроительной культуры в Петербурге в нынешних экономических условиях?

– Разумеется, экономические ограничения оказывают негативное влияние. Но двигателями градостроительного процесса должны стать избранные гражданами власти, как это происходит у нас. Если представители власти склонны к пересмотру сложившихся практик, начинается прогрессивное движение. А мы, граждане, со своей стороны, должны подумать о том, как убедить власти заниматься градостроительными вопросами. Но, в первую очередь, это все же вопрос политической воли на разных уровнях: местном, региональном и общенациональном. Во Франции, Германии, Швейцарии эти идеи сегодня очевидны для всех. Например, на одном из заседаний круглого стола Urban Week я рассказывал о проекте развития квартала социального жилья во Франции. Это пример решений, принятых на уровне руководства страны. Такие проекты имели колоссальное значение для Франции в 1960-1970-е годы, поскольку для развития национальной промышленности требовались свежие кадры, которые в самой стране отсутствовали. Соответственно, появилось множество иммигрантов, для которых очень быстро строились как раз социальное жилье, которое быстро ветшало, поскольку качество архитектуры в то время было невысоким. Мы помним, что примерно в это же время аналогичное по качеству и скорости строительства жилье появлялось и в Советском Союзе. Это лишнее доказательство того, что, с одной стороны, вопросы градостроительства общие для наших стран, а с другой – их решение определяется глобальной идеей властей о готовности лучше организовать среду проживания для своих граждан.

Например, когда в начале 1990-х годов мы открыли агентство во Франции, в разгаре была дискуссия о месте личного транспорта в общественном пространстве. Но вот прошло каких-то 20 лет, и от огромной «общественной парковки» для личных автомобилей мы пришли к публичному пространству, свободному от личного автотранспорта. И в этом вопросе между позициями специалистов на Востоке и Западе вообще, по-моему, нет никаких различий.

– Вы в самом деле полагаете, что опыт уже реализованных в Европе проектов градостроительства и благоустройства может быть применен в российских условиях?

– Вне всякого сомнения! Например, новые подходы к иерархизации общественного пространства, к наделению жителей правом пользования этим пространством в личных целях. Где допустимо размещение личного автотранспорта? Стоит ли интегрировать в городскую среду подземные паркинги? Я знаю, к примеру, примеры строительства в Германии многоуровневых паркингов, до которых люди идут 50-100 м, и это не вызывает раздражения, это уже стало нормой. Во Франции на эти темы дискутировали достаточно интенсивно, и ситуацию удалось переломить.



– Сегодня градостроительная дискуссия в Германии, Франции, других европейских странах продолжается? На каком уровне?

– Да, продолжается, и надо сказать, что Швейцария и Германия значительно опередили Францию в движении по этому пути. Сегодня публичное пространство гораздо более «доброжелательно» по отношению к пешеходам, поскольку активно ведется политика развития системы общественного транспорта. Это

иерархизация! Нужно просто реформировать это пространство: иначе организовать парковки, усилить одни функции и добавить другие.

– Кто, по вашему мнению, должен взять на себя расходы на эту работу?

– Я всегда говорю о том, что качество жизни, общественного пространства не может финансироваться по остаточному принципу. А поскольку речь идет о социально значимой деятельности, об органи-

зации, модернизацию жилой застройки для повышения ее энергоэффективности. Даже если у России нет недостатка в энергоносителях, они когда-то начнут иссякать, энергия станет более дорогой, пусть через 100 или 200 лет. Соответственно, стоит задача по сокращению потребления энергии в разы. И это тоже работа огромного масштаба для проектировщиков, архитекторов. Но это еще и вопросы большой политики.

– Вы периодически бываете в России с 2009 года. Что-нибудь изменилось за это время в интересующей вас сфере?

– До возникновения нынешних геополитических проблем я работал в Санкт-Петербурге по приглашению российских инженеров над проектом по заказу крупного инвестора. Российские коллеги посчитали, что мои знания, опыт, компетенции, а также умение работать в режиме многозадачности не имеют аналогов на российском рынке. И уверен, что мы бы уже серьезно продвинулись в проекте (и тем самым в решении современных градостроительных задач), поскольку мне удалось убедить заказчика в обоснованности соответствующих трат. Если бы было реализовано то, что планировалось, я уже был бы счастлив. Аналогичным образом развивались события во Франции, когда мы открыли бюро GREDER & KESSLER. Мы также были в самом начале пути, мы делали шаг за шагом. Каждый раз, когда я встречаюсь с каким-либо препятствием на пути градостроительного развития, я стремлюсь не к долгим дискуссиям, а к поступательному движению вперед. И даже сделав маленький шагочок, я счастлив, поскольку это способствует росту общественного блага.

– Что из услышанного на недавней Urban Week вас больше всего заинтересовало, поразило?

– Пожалуй, это увлеченность сторонников велосипедизации. В нашем бюро все сотрудники ездят на велосипедах, и мы тоже разрабатываем системы велосипедных дорожек. Я ведь живу на границе с государством, где велосипедная культура очень развита. Не в той степени, как в Дании, но в Швейцарии тоже очень любят перемещаться на велосипедах. В Базеле под зданием вокзала построен многоуровневый подземный паркинг. Не знаю, сколько там паркуется велосипедов, но такого огромного паркинга я нигде больше не видел. И успехи пропагандистов велосипедизации в Санкт-Петербурге – по-моему, это замечательно! Это направление надо развивать обязательно.

➤ **КСТАТИ**

По словам Паскаля Гредера, источниками его вдохновения всегда были культуры Франции, Германии и Швейцарии. Позже к этому перечню добавились и культура России. «До всех тех событий, которые определили сегодняшнюю сложность, российские граждане много путешествовали. Они открыты для восприятия нового, они умеют слушать. Меня интересует русская культура, и я здесь не для того, чтобы давать уроки – это абсолютно не моя роль!» – говорит архитектор.

Паскаль Гредер: «Качество жизни имеет глобальную значимость и одинаково ценно и в Европе, и в Африке – в любом уголке планеты. Я ратую за то, что стремление к повышению качества жизни людей не имеет ничего общего с их происхождением»

логично: мобильность людей в XXI веке существенно повысилась, не стоит забывать и о необходимости транспортировки грузов. Таким образом, все эти направления должны развиваться параллельно.

Но в глобальном смысле слова все зависит от культуры – от определения того, какое место будет предназначено для каждого пользователя в общественном пространстве. И надо сказать, в советской застройке 1960-х годов (в отличие от современной застройки, где публичное пространство ужалось до размеров шагреновой кожи) можно отыскать очень интересные идеи как раз по развитию общественного пространства. Да, качество строительства несопоставимо с нынешним, но реализовывались очень любопытные концепции. У нас есть поистине просторы для переосмысления и новой

защиты общественных пространств, источниками финансирования должны выступать бюджетные фонды.

– Однако в Петербурге много земли в частной собственности.

– Да, это затрудняет решение вопросов: очевидно, что частные собственники, стремящиеся получать доход, вряд ли захотят инвестировать в такие проекты. Но в части переосмысления иерархизации общественных участков должно быть стратегическое бюджетное финансирование. Налоговые поступления, средства от экспорта газа и нефти, другие источники доходов государственного бюджета – это существенные суммы. И это уже задача государства – определить, какой процент от этих поступлений будет направляться на градостроительное развитие терри-

Банки тормозят стройку

Максим Еланский / Из-за отзыва лицензий у ряда банков на их счетах зависло около 8 млрд рублей компенсационных фондов СРО. По мнению экспертов, из-за блокировки этих денег напрямую страдают строительные компании и в конечном итоге покупатели квартир. Один из возможных вариантов решения проблемы – страхование. ➔

Ассоциация СРО «Содружество Строителей» совместно с Союзом строительных объединений и организаций провели заседание круглого стола, посвященное последствиям банкротства кредитных учреждений для СРО. Специалисты пришли к выводу, что сформировавшаяся нездоровая тенденция отзыва лицензий у банков грозит остановкой всего строительного комплекса.

«Замороженные» миллиарды

По словам представителей строительного рынка, в настоящее время известно как минимум о 40 отраслевых СРО, пострадавших от банкротства кредитных организаций. Однако, по неофициальным данным, их больше, так как не все СРО поддерживают политику информационной открытости. Суммарный объем средств, зависших на банковских счетах, по оценке экспертов, составляет более 7-8 млрд рублей.

Специалисты напоминают, что основная цель компенсационных фондов СРО – выплата денежных средств в случае причинения вреда третьим лицам по вине строительной компании – члена СРО. По закону компфонд должен размещаться в банке на счетах для юридических лиц. Однако если вклады физлиц размером до 1,4 млн рублей застрахованы, то счета юрлиц нет. Денежные средства в случае банкротства кредитной организации можно потребовать через суд, взysание будет удовлетворяться в порядке третьей очереди кредиторов, если у банка имеются активы.

Сложившаяся ситуация, полагают специалисты, несет в себе угрозу дальнейшему развитию института саморегулирования в сфере строительства. В частности, если компенсационный фонд отсутствует или его размер менее установленного законом, у надзорных органов имеются все законные основания для исключения саморегулируемой организации из государственного реестра. При этом свидетельства о допуске к определенным видам работ, выданные строительным организациям – членам СРО, признаются недействительными, и деятельность организации оказывается парализованной. Получается, считают эксперты, ответственность за недобросовестных банкиров перекладывается на плечи строительных компаний, и, как следствие, на всех потребителей их услуг – заказчиков и покупателей жилой недвижимости, то есть физлиц.

Юрист НП «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада» Валентина Сляк рассказала о сотрудничестве организации с банком «Советский», в котором



Эксперты полагают, что череда банкротств кредитных организаций негативно отражается на строительной сфере

несколько дней назад было введено внешнее управление. «С банком «Советский» мы сотрудничаем более пяти лет. До последнего времени никаких вопросов у нас к банку не возникало. Однако в феврале у кредитной организации по открытым отчетностям заметили существенное снижение активов. Обеспокоенные такими показателями банка, мы пытались привлечь внимание к данной статистике надзорных органов. Однако своими обращениями только разозлили руководство банка, которое отказалось выдавать наши денежные средства», – отметила специалист.

Юрист НП СРО «Инжспецстрой-Электросетстрой» Ирина Исаева сообщила о заморозке средств их компенсационного фонда в банке «Российский кредит». Он входил в топ-50 самых устойчивых банков, но в июле этого года неожиданно стал

лирование последствий банкротства банков для СРО, рассказал участникам заседания круглого стола, что в настоящее время разрабатывается проект поправок в Гражданский кодекс, позволяющий страховывать коллективную ответственность членов СРО и ответственность самих СРО.

«Данный законопроект направлен на обеспечение выплат возмещения вреда в условиях объективной невозможности использования компенсационных фондов СРО вследствие отзыва лицензии у банка или признания его банкротом. Размер страховой суммы должен быть не менее суммы средств компенсационного фонда, замороженных в банке-банкроте, а страховая защита – распространяться в том числе и на случаи причинения вреда, произошедшие до заключения соответствующего договора страхования», – подчеркнул Сергей Бабелюк.

По мнению экспертов, размер страховой суммы должен быть не менее суммы средств компенсационного фонда, замороженных в банке-банкроте

банкротом. «Мы не успели ничего предпринять, о банкротстве кредитной организации узнали из сообщений ЦБ в СМИ. Наша СРО считала «Российский кредит» достаточно надежным, в том числе потому что часть средств в нем размещал и НОСТРОЙ», – подчеркнула она.

(Не)страховой случай

По мнению вице-президента по СЗФО Российского Союза строителей Олега Бритова, уже давно назрела необходимость решения вопроса сохранения компенсационных фондов саморегулируемых организаций. Он отметил, что из-за блокировки денежных средств в банках страдают не только СРО, но и их члены – строительные организации. Одним из возможных вариантов решения проблемы, по его мнению, является страхование.

Представитель Ассоциации СРО «Содружество Строителей» Сергей Бабелюк, возглавляющий рабочую группу экспертного совета НОСТРОЙ по работе над законопроектом, направленным на урегу-

возможные варианты выхода из данной затруднительной ситуации. Только в этом случае, полагает он, возможно будет сдвинуться с мертвой точки.

В соответствии с Конституцией

Представители некоторых СРО, выступивших на заседании круглого стола, считают, что необходимо не только страховая защита компенсационных фондов, но и активная поддержка решения данного вопроса со стороны властей. Как отметил директор НП КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ» Федор Малковский, государство и НОСТРОЙ обязаны защитить СРО от случаев, когда компенсационный фонд заморожен, а возможно, и разворован руководством кредитной организации.

«К сожалению, я пока не вижу какой-то заинтересованности в разрешении данной проблемы правительственными чиновниками. Но все равно необходимо искать пути выхода из тупика. В том числе через Конституционный суд. Только Конституция является основным законом РФ, поэтому если мы не нарушали этого закона, государство обязано нам будет компенсировать утраченные средства», – считает Федор Малковский.

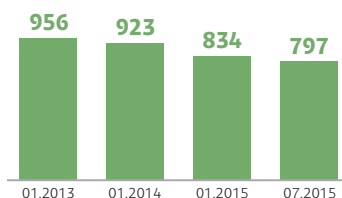
По словам специалиста, Конституционный суд должен встать на сторону представителей СРО. Вынесенное судебное решение станет прецедентным для разрешения аналогичных вопросов с другими саморегулируемыми организациями и банками.

Также члены ряда СРО высказали предложения о создании официального списка кредитных организаций, в которых должны размещаться средства компфондов СРО. Составить его должен НОСТРОЙ. Правда, некоторые специалисты усомнились в том, что банки из «белого списка» полностью будут нерисковые. Кроме того, ограниченный список кредитных организаций может привлечь внимание антимонопольных органов, полагают они.

КСТАТИ

С 9 по 15 ноября Центробанк лишил лицензий четыре российских банка. Это Русский славянский банк (РСБ 24), Региональный банк развития (РБР), Региональный банк сбережений (РБС) и Межрегионбанк.

 Количество действующих банков и НКО в РФ*, по данным ЦБ



*Небанковские кредитные организации. Источник: Центробанк РФ

Достройка взамен лояльности

Лидия Горбукова / ФСК «Лидер», которая собирается в первом полугодии 2016 года закрыть сделки по покупке трех земельных участков общей площадью 30 га в разных районах Петербурга, заявила о готовности достраивать проблемные долевые объекты в городе. При этом застройщик рассчитывает на более быстрый процесс согласования со стороны властей своих последующих проектов. ➔

О том, что ФСК «Лидер» планирует заключить сделку о покупке трех земельных участков под жилье общей площадью 30 га в Петербурге, на прошлой неделе журналистам сообщил Владимир Воронин, президент ФСК «Лидер». Эти территории расположены в разных районах Петербурга, на их приобретение застройщик готов потратить около 3 млрд рублей. Сделки находятся в стадии согласования, поэтому господин Воронин не стал раскрывать их подробности, но отметил, что договоры о покупке будут заключены не ранее чем в I квартале 2016 года. По его словам, на участках можно построить более 400 тыс. кв. м жилья комфорт-класса и объектов инфраструктуры. Общий объем инвестиций оценивается на уровне 24 млрд рублей.

Отметим, что холдинг ФСК «Лидер» развивает свой бизнес в Москве и Московской области, Калуге и Геленджике. С начала 2015 года компания вышла на рынок Петербурга и Ленинградской области с проектом УР-квартала «Светлановский», который реализуется недалеко от

метро «Девяткино». По данным за девять месяцев 2015 года, компания продала 50% квартир от общего объема жилья, заложенного в проекте, или 20 тыс. кв. м.

Помощь дольщикам

Владимир Воронин отметил, что ФСК «Лидер» готова достраивать проблемные долевые объекты в Петербурге – с таким предложением компания планирует выйти к вице-губернатору Игорю Албину. При этом компания рассчитывает на более быстрый процесс согласования со стороны властей в последующих своих проектах, которые застройщик намерен реализовать в Петербурге. Президент ФСК «Лидер» отметил, что сегодня компания имеет большой опыт достройки проблемных объектов в Москве и Московской области. В этом процессе важны не только инвестиции в само строительство, но и организация работ.

По данным ФСК «Лидер», компания пришла на выручку и помогла закончить четыре долгостроя в Московской области и четыре долгостроя в Калуге в микрорайоне «Тайфун».

Так, в июне 2015 года ФСК «Лидер» достроила в Балашихе на ул. Твардовского ЖК «Южная звезда», вложив 750 млн рублей. Также компания завершила строительство первого и третьего корпусов ЖК «20 Парковая», который достался «в наследство» от обанкротившегося ЗАО «МЭННИ». Кроме того, в Балашихе

ФСК «Лидер» обеспечила жильем около 700 обманутых дольщиков, построив проблемный проект ЖК «Балашиха-Сити» (ранее ЖК «Солнцеград»). В настоящее время компания завершает реализацию ЖК «Некрасовский» (проект получил новое название – ЖК «Новое Измайлово – 2»).

Однако какие конкретно проблемные объекты собирается достраивать ФСК «Лидер» в Петербурге, Владимир Воронин не уточнил, отметив, что подробную информацию по этому поводу застройщик может раскрыть не раньше конца года, так как проекты находятся на стадии согласования со Смольным. «Мы как социально ответственная компания готовы брать на себя обременения по достройке проблемных проектов и сотрудничать с властями», – прокомментировали в компании.

По данным Комитета по строительству Петербурга, в настоящее время в Петербурге насчитывается более 8 тыс. так называемых обманутых дольщиков, около 4 тыс. из них – это дольщики ГК «Город».

Дополнительные риски

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», отмечает, что основные риски при достройке проблемных объектов – это объем тех обязательств, который принимает на себя новый застройщик. «Одно дело, когда круг обязательств прежнего застройщика ясно очерчен. Другое дело, когда лица с заключенными договорами появляются еще и еще. Благодаря 214-ФЗ список обманутых дольщиков локализован. Но на проблемном объекте могут быть также строительные промахи, просроченные технические условия, объект необходимо консервировать. Все это таит в себе потенциальные негативные последствия», – комментирует Светлана Денисова. В связи с этим не так много желающих на рынке достраивать проблемные объекты, так как если готовность объекта составляет менее 30% и при этом там реализовано 70% площадей, то ясно, что экономика такого проекта заведомо отрицательна. «Браться

Мнение



Арсений Васильев,
генеральный директор
ГК «УНИСТО
Петросталь»:

➔ – Если ответственный застройщик понимает, что в нынешних условиях не сможет завершить проект, то ищет способы избежать ущерба для дольщиков и сохранить свою репутацию. По его словам, на рынке все чаще появляются предложения о переуступке проектов. Это новый формат для нашего рынка. Предложения поступают наиболее крупным игрокам, которые устойчивы вне зависимости от кризиса.

достраивать такой объект другой застройщик может только за иные преференции, потому что он является коммерческой организацией и должен зарабатывать прибыль», – добавляет Светлана Денисова.

Со своей стороны, Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St Petersburg, считает, что в условиях отсутствия бюджетного финансирования для города подобные инициативы строительного бизнеса – это сокращение реестра обманутых дольщиков и решение серьезной проблемы. «Для строительных компаний, особенно для тех, кто только выходит на рынок Петербурга с серьезными планами развития, это возможность установить контакт с городом, облегчить процессы согласования или влиять на сроки принятия решений по другим проектам. Риски снижаются, если компания берет за достройку проблемного проекта, опираясь не только на свои амбиции и грандиозность будущих задач и планов, а уже имеет опыт достройки подобных объектов и знает, как правильно организовать процесс», – заключила эксперт.



Владимир Воронин не уточнил, какие конкретно проблемные долевые объекты собирается достраивать в Петербурге

Сотрудники спортшкол встанут в очередь

Екатерина Костина / ЗакС Петербурга принял в первом чтении изменения в закон «О целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы». Благодаря поправкам сотрудники спортивных школ, ранее исключенные из участия в этой программе из-за федеральных изменений, снова могут претендовать на социальное жилье.

Как рассказал представитель губернатора Петербурга в ЗакСе Михаил Бродский, необходимость корректировки закона «Жилье работникам бюджетной сферы» обуслов-

лена тем, что произошел переход государственных бюджетных учреждений физкультурно-спортивной направленности, готовящих спортивных резерв в Петербурге, от реализации программ дополнительного образования детей по видам спорта к реализации программ по спортивной подготовке. Подготовка ведется в соответствии с федеральными стандартами спортивной подготовки по различным видам спорта, а потому такие программы перестали являться образовательными. В связи с этим учреждения физкультурно-спортивной направленности Петербурга теперь не являются образовательными

учреждениями, а это значит, что их работники перестали быть участниками программы «Жилье работникам бюджетной сферы». Михаил Бродский отметил, что внесение поправок, инициированных губернатором Георгием Полтавченко, снова даст возможность сотрудникам таких учреждений принимать участие в программе. С доводами господина Бродского согласились и поддержали законопроект 42 депутата ЗакСа. Документ ушел на второе чтение, во время которого возможно внесение поправок. Стоит сказать, что программа «Жилье для работников

бюджетной сферы» работает с 2006 года. Ее участниками могут стать граждане – работники учреждений системы образования, здравоохранения, социального обслуживания населения, культуры и науки, находящихся в ведении исполнительных органов государственной власти

КСТАТИ

В проекте закона о бюджете на 2016 год на субсидии и помощь горожанам в приобретении жилья заложено около 9,5 млрд рублей. В прошлом году эта сумма составила порядка 10 млрд рублей. Кроме того, в 2016 году Смольный выделит на обеспечение горожан жильем в рамках различных программ 6,9 млрд рублей. Из этих денег около 3,1 млрд пойдет на расселение коммуналок, 2,3 млрд – на социальные выплаты в рамках программы «Молодежи – доступное жилье». Еще 1,3 млрд заложено на социальные выплаты и субсидии на приобретение жилья.

Петербурга, имеющие стаж работы не менее пяти лет, состоящие в городской очереди на улучшение жилищных условий. Программа дает возможность приобрести жилое помещение государственного жилищного фонда Петербурга по стоимости его строительства

в пределах социальных норм: (33 кв. м на одинокого гражданина и 18 кв. м на семью из двух и более человек). Предполагается первоначальный взнос в размере 20% от стоимости жилья, а оплата 80% от стоимости жилья в течение 10 лет на условиях беспроцентной рассрочки.

НОВОСТИ

➔ Суд апелляционной инстанции подтвердил законность принятого ранее Арбитражным судом Петербурга и Ленобласти решения о взыскании с АО «ГЛОБЭКСБАНК» 238 млн рублей. Данная сумма является банковской гарантией по обязательствам ЗАО «Акрос» перед городом. Из материалов дела следует, что в 2012 и 2013 годах между Комитетом по строительству и дорожностроительной компанией были заключены контракты на реконструкцию Байконуровского и Комендантского пр. В их рамках подрядчик должен был до декабря 2014 года выполнить земляные и дорожные работы, проложить наружные сети водоснабжения и канализации, создать наружное освещение данных участков. Однако компания сорвала сроки работ, после чего с ней были расторгнуты контракты в одностороннем порядке. В связи с тем что подрядчик не вернул авансовые платежи на сумму 238 млн рублей, Комитет по строительству начал их взыскивать с банка-гаранта. Арбитраж первой инстанции требования чиновников удовлетворил, кредитная организация попыталась оспорить вынесенное решение.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск о признании недействительной сделки по приватизации ООО «Племенной завод «Лесное» земельного участка площадью 906 га в Гатчинском районе Ленобласти на основании того, что на нем находятся водные объекты. Истцом является прокуратура 47-региона. Ответчик связан с УК «СТАРТ Девелопмент». В августе этого года прокуратура обратилась в арбитраж с требованием признать недействительным договор по продаже земли администрацией Гатчинского района в части включения в сделку береговых полос рек Славянки и Черной. Также прокуратура настаивала на истребовании из чужого незаконного владения участков, занятых береговыми полосами водных объектов. Отметим, что ранее к ООО «Племенной завод «Лесное» направлял иск КУГИ Ленобласти. Ведомство также считало приватизацию земли незаконной, так как «СТАРТ Девелопмент» – офшорная организация. Однако данный иск арбитраж не поддержал, поскольку конечный юридический собственник земли «Племенной завод «Лесное» – российская компания. Представители «СТАРТ Девелопмент» уже заявили, что новый иск они будут обжаловать.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял к рассмотрению иски ООО «Интернет-агентство Риалвэб» и ООО «Бекар. Коммерческая недвижимость» к ООО «Север Санс Девелопмент Санкт-Петербург». В их рамках истцы намерены взыскать с ответчика 23,5 млн и 25,8 млн рублей долга по оплате маркетингового продвижения. «Север Санс Девелопмент Санкт-Петербург» является структурой девелоперского холдинга Seven Suns Development, реализующего в Петербурге проект ЖК «Я – романтик» на Васильевском острове. Площадь жилого комплекса на намываемых территориях должна составить 12 га. Из судебных материалов следует, что заказчик оплатил рекламного и маркетингового продвижения производил 2-3 месяца, а затем прекратил. Рассмотрение судебных исков по существу назначено на 3 декабря.

Смольный вспомнил о «Дюнах»

Максим Еланский / Комитет имущественных отношений Петербурга пытается признать в суде коттеджи, возведенные на территории санатория «Дюны», самовольной постройкой. Их владельцем считается генеральный директор Группы ЛСР Андрей Молчанов.

В конце октября Комитет имущественных отношений направил несколько исков к ООО «Санаторий «Дюны». В их рамках городское ведомство требует признать ряд объектов недвижимости, возведенных на территории ответчика, самовольной постройкой. Рассмотрение исков Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти назначил на 16 декабря.

Как отмечают в КИО, предметом спора являются шесть коттеджей, летнее бунгало и гостевой дом, которые построены на территории санатория. Общая площадь строений – около 1600 кв. м. Возведенные объекты недвижимости были без разрешения городских властей. В комитете напоминают, что сам санаторий и земля вокруг являются государственными объектами и только сдаются в аренду.

Напомним, санаторий «Дюны» находится в Курортном районе города под Сестрорецком на площади 35 га. В 2004 году между КУГИ и ООО «Санаторий «Дюны» был заключен 49-летний договор аренды в отношении двух зданий и остальной территории. По дополнительному соглашению арендатор получал преимущественное право выкупа зданий, так как арендуемое имущество находится у компании во временном пользовании непрерывно более двух лет.

В прошлом году стало известно, что совладельцем ООО «Санаторий «Дюны» является основатель Группы ЛСР, нынешний ее генеральный директор Андрей Молчанов. Как ранее уже подчеркивали в пресс-службе строительного холдинга, «Дюны» – это сторонний бизнес их руководителя, к ЛСР санаторий и прилегающий участок никакого отношения не имеют.

Также в прошлом году Андрей Молчанов пытался выкупить «Дюны», однако сделка сорвалась. Заявку на перевод в частную собственность арендатор участка направил в КУГИ в апреле, в октябре ведомство разрешило приватизацию. Общая стоимость имущества была оценена ГУИОН в 743 млн рублей: земли – 400 млн рублей, недвижимости –



В 2014 году была неудачная попытка приватизировать санаторий и прилегающую территорию

в 343 млн рублей. Сумма сделки составила 750 млн рублей. Правда, через несколько недель, когда документы уже находились в Росреестре, губернатор Петербурга Георгий Полтавченко наложил свое вето на сделку. Он посчитал выкупную стоимость «Дюны» заниженной, не соответствующей рыночным реалиям.

Ранее опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты отмечали, что цена в 750 млн рублей соответствует рыночной, так как на территории санатория не подразумевается реализация проектов жилой застройки, оценка стоимости санатория «Дюны» вполне адекватная. Специалисты пришли к выводу, что срыв сделки по продаже объекта недвижимости и прилегающей земли носит субъективный характер.

Такого же мнения в настоящее время придерживается и партнер консалтинговой группы «Центр экономических раз-

работок» Андрей Костиков. По мнению эксперта, Смольный таким образом напоминает о том, кто действительно владеет данной территорией. «Не думаю, что коттеджи в ближайшее время будут снесены. Тем более что они официально задействованы санаторием, принимают гостей и людей, поправляющих свое здоровье. Но в ближайшее время в частную собственность «Дюны» вряд ли уйдут», – считает специалист.

цифра

750 млн

рублей – стоимость санатория «Дюны» по сорвавшейся в 2014 году сделке

тендеры

➔ ОАО «Павловское дорожное ремонтно-строительное управление» выбрало субподрядчика реконструкции Литейного моста. Работы по фрезерованию и разборке дорожного покрытия на лево- и правобережном подходах моста выполнит ООО «Стройинвест Юг». Также организация нанесет дорожную разметку. Итоговая цена, по данным сайта госзакупок, оказалась практически равна стартовой – 19,7 млн рублей. Работы следует завершить до 30 ноября 2015 года.

➔ АО «Санкт-Петербургские электрические сети» подвело итоги по выбору подрядчика строительства подстанции закрытого типа 110/10 кВ «Каменка». Работы проведет ГК «Меридиан».

Сумма контракта составила 810 млн рублей. Проектируемая подстанция будет расположена в Приморском районе на Парашютной ул. неподалеку от завода «Ниссан». На первом этапе перспективного развития сеть будет функционировать в тупиковом режиме и получать питание от ПС «Ниссан», а после строительства ПС «Комендантская» перейдет на транзитный режим работы. Окончание работ запланировано на апрель 2017 года.

➔ СПб ГКУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса» выберет строителя сети наружного освещения квартала Кировского района города.

В зону ответственности подрядчика входит квартал в границах пр. Маршала Жукова, пр. Стачек, Ленинского пр. и ул. Маршала Казакова. Проект предусматривает установку четырех пунктов питания, более 700 опор и светильников разного типа, монтаж 16 прожекторов, прокладку кабельных линий в земле суммарной длиной около 32,4 км. Стоимость работ оценена в 145,7 млн рублей. Заявок ждут до 27 ноября, торги назначены на 4 декабря. Контракт заключается до 30 сентября 2017 года.

➔ ФГБУ «НИЦ «Курчатовский институт» ищет подрядчика капитального ремонта зданий института в Москве и Гатчине. Ремонту подлежат три здания

1956-1981 годов постройки, являющиеся хранилищами ядерных материалов и радиоактивных веществ. Цель ремонта – обеспечение безопасности объекта, в том числе снижение радиационного фона и уровня радиоактивных загрязнений. Общестроительным работам должны предшествовать обследование и дезактивация помещений, а также упаковка контейнеров с радиоактивными отходами. В Гатчине также проведут ремонт очистных сооружений. Суммарная стоимость работ на объектах НИИ Москвы и Гатчины составляет 805 млн рублей. Заявок от потенциальных подрядчиков ждут до 1 декабря. Итоги подведут на следующий день в Курчатовском институте в Москве.

Стабильный финиш

Роман Русаков / Кризис не повлиял на долю жилья, сдающегося с отделкой, – она остается стабильной и сегодня достигает трети от общего объема квартир в новостройках. ➔

Аналитики подсчитали, что доля квартир с отделкой на рынке составляет примерно 35% от общего объема предложения. Жилье с отделкой предлагают преимущественно в объектах эконом- и комфорт-классов, покупатели квартир в жилых комплексах высокого ценового сегмента предпочитают делать ремонт по индивидуальным дизайн-проектам.

Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН, уточняет: «В классах элит и бизнес покупатель предъявляет завышенные требования к отделке, поэтому она остается на усмотрение клиента».

«Преимуществом квартир с отделкой является возможность заселения сразу после покупки, экономия времени на ремонт, а также возможность быстрой сдачи квартиры в аренду в случае инвестиционной покупки», – говорит Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar.

Еще не так давно, буквально лет 7-8 назад, квартиры с отделкой ассоциировались у покупателей с наиболее экономным жильем. Сегодня квартиры под ключ – это не только бюджетное предложение: застройщики предлагают разные виды отделки, типы отделочных материалов. Идет тенденция появления новых форматов, например квартиры с меблировкой.

Жилье с чистовой отделкой нередко предпочитают клиенты, проживающие в других регионах РФ, поскольку руководить ремонтом из другого города довольно сложно. Кроме того, данная услуга востребована покупателями, которые планируют в дальнейшем сдавать квартиру внаем.

«Покупка квартиры без чистовой отделки тоже имеет свои причины: во-первых, лишние 7-10 тыс. за 1 кв. м просто может не оказаться у покупателя в момент приобретения квартиры, во-вторых, покупатель может иметь четкое представление об облике своего жилища



Отделка от застройщика для покупателя выгоднее, чем самостоятельный ремонт

и хочет воплотить свои замыслы – это, как правило, история про творческих людей», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петrostаль». Стоимость квартир с отделкой примерно на 10% выше жилья без отделки. Михаил Духовный, директор департамента корпоративных коммуникаций группы компаний «Эталон», подсчитал, что стоимость отделки за 1 кв. м в среднем по рынку равняется 10 тыс. рублей, отсюда разница в цене на квартиры без отделки и квартиры под ключ.

Отделка от застройщика для покупателя выгоднее, чем самостоятельный ремонт, стоимость которого начинается от 250-300 тыс. рублей за небольшую квартиру. Кроме того, владелец квартиры экономит не только деньги. «В среднем ремонт занимает не менее полугода – это время можно потратить на обустройство квартиры и украшение интерьера», – рассуждает Арсений Васильев.

МНЕНИЕ



Тимур Нигматуллин,
финансовый
аналитик
ИХ «Финанс»:

➔ Минусы жилья с отделкой – более высокая цена (примерно на 5-15% выше, чем жилья без отделки). Также покупатели подобного жилья лишаются возможности реализовать собственные дизайнерские решения. Положительные стороны – отсутствие строительного мусора, шумового загрязнения дома, возможность сразу сдавать недвижимость в аренду в случае инвестиционных покупок.

АСН-инфо

НОВОСТИ

➔ **Объем расселения аварийного жилья за 10 месяцев** текущего года составил 1,36 млн кв. м, сообщает портал «АСН-инфо». До конца года планируется расселить еще 1,43 млн «квадратов», отмечают в Фонде ЖКХ. Ранее в Госдуму РФ был внесен законопроект, направленный на ускорение расселения аварийного жилья. Он предполагает внесение поправок в закон «О Фонде содействия развитию ЖКХ» и в Жилищный кодекс. По подсчетам депутатов, для выполнения программы до 1 сентября 2017 года необходимо расселить проживающих еще с 7,6 млн кв. м, что значительно выше ежегодных объемов.

➔ **ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» приступил к реализации программы** по реконструкции котельных, работающих на твердом и жидком топливе, с переводом их на природный газ, говорится в сообщении портала «АСН-инфо». В ближайшие пять лет 28 котельных Петербурга будут реконструированы, шесть – закрыты с переоборудованием их в центральные тепловые пункты. В настоящее время полностью автоматизирована работа 125 объектов (25%) ГУП «ТЭК СПб», среднесрочными адресными программами предприятия за счет бюджета и собственных средств предусмотрено в 2015-2018 годы внедрить системы автоматизации на 78 объектах. Общая стоимость работ с учетом реконструкции объектов оценивается в 4,45 млрд рублей.

➔ **Компания «Юлмарт» планирует за три года открыть 7-10 пригородных центров** исполнения заказов в России. Объем инвестиций в один центр составит 1,6 млрд рублей. Как сообщил генеральный директор «Юлмарта» Сергей Седорин, в планах компании запуск и городских центров заказов – к 2019 году их будет около 80. Также за три года компания откроет более 400 outpost.

В фарватере Европы

Роман Русаков / Через пару десятилетий, полагают эксперты, все строящееся жилье будет сдаваться с финишной отделкой.

«На Западе доля квартир с отделкой составляет 100%, подобных показателей мы сможем достичь примерно через 20 лет», – полагает Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar. Александр Матеша, управляющий партнер, директор по развитию и реализации проектов «Еврострой-Развитие», подтверждает: «На Западе большую часть предложений составляет, безусловно, жилье с отделкой. В некоторых странах такая практика даже установлена законодательно. Это связано в первую очередь с простотой и удобством. Предсказать, когда мы дойдем до европейских показателей, трудно, это

зависит от многих экономических факторов».

Тем не менее доля жилья с финишной отделкой растет и у нас, по крайней мере на развитых рынках (Москва и Петербург). Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп», подсчитал: «Доля жилья с отделкой за последний год выросла на рынке недвижимости столичного региона на 10-15%, сегодня она составляет от 10 до 30% в зависимости от ценового класса. Наименее значительно возросла доля предложений по квартирам с отделкой в ценовых классах эконом и комфорт, меньше всего – в бизнес-классе. Некоторые подмосковные и столичные застройщики, которые раньше выводили на рынок исключительно жилье Shell & Core, стали предлагать покупателям возможность в одном жилом комплексе выбрать как квартиру с отделкой под ключ,

так и с черновой отделкой. Таким образом они реагируют на возросшее количество обращений по готовности к проживанию жилью в сегменте новостроек». Одна из причин, повлиявших на рост интереса к квартирам с отделкой, – рост стоимости материалов для ремонта в специализированных магазинах. «Покупатели в эконом- и комфорт-классе надеются, что, приобретая квартиру с отделкой от застройщика, они сэкономят не только время до момента заселения (и им не придется, например, еще полгода снимать квартиру), но и средства на ремонт, закрывая глаза на то, что качество ремонта не будет контролироваться самим хозяином и что ремонт этот будет типовым, как у соседа. Как говорится, в кризис не до эксклюзивных дизайнерских решений», – рассуждает господин Котровский.

При этом эксперты уверены, что кризис на объемы ввода жилья с отделкой не повлиял. «Качественная отделка как самого жилья, так и мест общего пользования – один из главных признаков класса строящегося объекта. И кризис – не повод в данном случае что-то качественное и дорогое менять на дешевое и некачественное. Покупатели понимают, что и в кризис

жить можно. И желают жить в комфортабельном обустроенном доме», – рассказывает Светлана Петрова, директор УК Docklands. «В кризис покупатели более требовательно и умно распоряжаются своими деньгами. Именно поэтому считаю, что падения спроса в этом сегменте не будет. А наоборот, спрос на квартиры с отделкой будет только расти. Покупатели таких квартир в первую очередь привлекает экономия времени и денег: отпадает срочность делать ремонт, стоимость которого может

достигать половины и более стоимости квартиры и занимает не менее 2-3 месяцев. Несмотря на развивающийся экономический кризис, глобальных изменений на рынке мы не видим. Чтобы завоевать покупателя в ужесточившихся условиях, застройщики должны будут предоставить все возможные опции, в том числе и качественную отделку. Это один из важных критериев для принятия решения покупателем», – уверен Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

МНЕНИЕ



Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН:

➔ Начиная с класса комфорт отделка – несомненный плюс для тех, кто не гонится за индивидуальностью, а предпочитает соответствующие наименованию класса условия. Отделка «эконом» у многих вызывает желание изменить ее – это самое низкое качество отделочных материалов. Для сравнения, в квартире эконом-класса на пол кладут линолеум, комфорт-класса – ламинат. Застройщики, занимающиеся апарт-отелями, пошли еще дальше. В этом сегменте предлагаются апартаменты не только с отделкой, но и с мебелью, включающейся опционально.

Кредитное падение

Вероника Маслова / Объемы кредитования корпоративного сектора Петербурга продолжают сокращаться. По итогам девяти месяцев падение составило более 20%. Но динамика постепенно выправляется. К концу года эксперты ожидают улучшение ситуации. ➔

Согласно данным ЦБ, банки, работающие в Петербурге, за девять месяцев 2015 года выдали предприятиям корпоративного сектора рублевых кредитов на 1,367 трлн рублей, тогда как в том же периоде 2014 года было выдано кредитов на 1,716 трлн рублей. Объем кредитования, таким образом, снизился на 20,3%. Сами банкиры отмечают, что ситуация с кредитованием улучшается. «Для корпоративного сегмента крупного и среднего бизнеса в целом текущий год был непростым. Северо-Западный банк в сложных макроэкономических условиях продолжал кредитовать данный сегмент экономики. Несмотря на то что спрос на кредитные ресурсы в первом полугодии снизился на 43% к аналогичному периоду прошлого года, по итогам III квартала объем вырос до 95% от объема III квартала 2014 года», — отмечает Вячеслав Ермолин, директор управления продаж крупного и среднего бизнеса Северо-Западного банка Сбербанка России.

По словам управляющей филиалом «Петербургский» банка «ГЛОБЭКС» (группа Внешэкономбанка) Ирины Воробьевой, уже со II квартала на рынке зародился оптимизм и появилось понимание, что получить кредит по ставке ниже 20% годовых возможно. «I квартал был «мертвым»: все пытались понять, что будет происходить дальше, ставки держались на заградительном уровне», — добавляет госпожа Воробьева.

Падение темпов кредитования наблюдается во всех важных для города отраслях — на 55% в производстве пищевых продуктов (включает алкогольные напитки и табак), на 26% в производстве машин и оборудования, 35% в строительстве. Все перечисленные отрасли значительно пострадали от падения спроса в этом году, отмечает финансовый аналитик



ИК «ДОХОДЪ» Владимир Киселев. «Это стало логичным следствием девальвации рубля и роста процентных ставок. Среди крупных отраслей рост наблюдается лишь в сфере транспортных и коммуникационных услуг», — добавляет эксперт.

Петербургская динамика соответствует общероссийской. Основные причины снижения объемов кредитования — рост ключевой ставки и, как следствие, стоимости кредитования. «Значительная часть корпоративных клиентов, в первую очередь компании малого и среднего бизнеса, сокращают кредитную нагрузку. Сказывается и сворачивание инвестиционных проектов, а также введенные санкции», — отмечает руководитель дирекции по работе с крупнейшими корпоративными

клиентами ОАО «Банк Санкт-Петербург» Андрей Бельх.

К наиболее привлекательным с точки зрения кредитования отраслями сегодня можно отнести те, которые связаны с импортозамещением, в первую очередь пищевая промышленность и АПК, химическая промышленность, добыча полезных ископаемых, ОПК и машиностроение, продолжает господин Бельх. В банке «Санкт-Петербург» за восемь месяцев 2015 года объем выданных кредитов предприятиям промышленности и производства города вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 42%.

Банки готовы предоставлять заемные средства стабильному бизнесу, и кредитование компаний промышленного, произ-

водственного и реального секторов осталось неизменным, согласен Вадим Исаков, территориальный директор банка «БКС Премьер». В зоне риска такие отрасли, как строительство и автопром, что связано с текущей экономической ситуацией в стране. Также снижаются показатели контрактного кредитования и кредитования бизнеса, имеющего прямую зависимость от импорта товаров со значительной долей валютной себестоимости, добавляет господин Исаков. При этом финансирование компаний импортозамещающих отраслей, напротив, растет.

В Северо-Западном Сбербанке отраслевая структура выданных корпоративных кредитов изменилась принципиально: как и в 2014 году, лидирует торговля (на нее пришлось 31,7% выданных кредитов против 35,7% в 2014-м), затем следует промышленность (17% против 15,9%), немного снизилась доля строительства, сократившись с 11,2% в 2014 году до 9,1% в 2015-м.

В кредитном портфеле БФА Банка существенную долю занимает строительство и операции с недвижимостью, оптовая и розничная торговля, финансово-посреднические услуги, транспорт и связь. «Во всех этих отраслях присутствуют упомянутые риски, но чтобы не допустить их реализации, мы стараемся конструктивно работать с нашими заемщиками. Однако структура кредитного портфеля по отраслям не может поменяться существенно в условиях спада кредитования, а именно снижения новых выданных», — отмечает Юрий Манулис, руководитель службы кредитования, старший вице-президент БФА Банка. Строительный комплекс также далек от насыщения, особенно с учетом принятых программ по государственной поддержке и субсидированию ипотечных ставок, добавляет господин Бельх.

цифра

На 43%

снизился спрос в первом полугодии 2015 года на кредитные ресурсы к аналогичному периоду прошлого года

Опасная доля

Вероника Маслова / Уровень проблемных кредитов в Петербурге удвоился, но пока ситуация не выглядит угрожающей, отмечают банкиры.

Просроченная задолженность петербургских предприятий перед банками в этом году выросла более чем в два раза. На 1 января 2015 года показатель, по данным ЦБ, составлял около 3%, тогда как к октябрю увеличился до 6,7%. «Тенденция последних месяцев говорит о том, что ситуация в секторе улучшается. На фоне снижения ставки ЦБ и улучшения валютного рынка скорость

роста просрочки упала. Значит, если не произойдет ухудшения ситуации в экономике, есть шанс, что в последние месяцы года ситуация с корпоративным кредитованием выровняется, а уровень просрочек по кредитам начнет снижаться», — говорит аналитик ИХ «Финанс» Богдан Зварич.

В условиях роста рисков просрочки банки ведут конструктивный диалог с большинством заемщиков, проводят реструктуризацию с учетом возможностей клиентов, просят усилить обеспечение по кредитам, компенсируют риски кредитной ставкой, отмечает Юрий Манулис, руководитель службы

кредитования, старший вице-президент БФА Банка. По его мнению, пока рост просрочки не выглядит угрожающим. «Можно говорить об изменении подхода к оценке рисков при принятии решения о новых кредитах или о рефинансировании старых. Сейчас мы уделяем меньше внимания анализу ретроспективных данных, зато все больший вес приобретает экспертное мнение о том, что происходит на данном рынке и с данным заемщиком здесь и сейчас», — отмечает Ирина Воробьева, управляющий филиалом «Петербургский» банка «ГЛОБЭКС» (группа Внешэкономбанка).

Как отмечает директор департамента развития бизнеса с корпоративными клиентами Балтинвестбанка Дмитрий Прохоревич, банк еще в прошлом году пересмотрел некоторые положения риск-политики, для того чтобы и полномочия сотрудников, и внутренние нормативные документы, регламентирующие процесс кредитования и оценки уровня риска по кредитным операциям, позволяли оперативно реагировать на возникающие угрозы. «Говорить сегодня о серьезном, долгосрочном финансировании основных средств практически не приходится. Клиентов интересует своевременное пополнение оборотных средств, финансирование текущей деятельности», — говорит банкир.

Все решения по кредитам сейчас принимаются строго на индивидуальной основе. По словам Юрия Манулиса, Банк БФА продолжает предоставлять кредиты на пополнение оборотного капитала, без чего невозможен бизнес клиентов, а также финансирует объективно привлекательные проекты с высокой вероятностью успешной реализации, с высокой маржинальностью. Инвестиционные кредиты в текущих условиях практически не выдаются. «Сроки кредитования существенно не изменились, поскольку определяются особенностями производственного цикла клиента или сроками проекта. Но очень «длинных» кредитов, от трех лет, конечно, в нынешних условиях нет», — констатирует банкир.

Несмотря на снижение объемов кредитования и рост просрочки, можно предположить, что без нового девальвационного шока пик кризиса в финансовом секторе достигнут, отмечает финансовый аналитик ИК «ДОХОДЪ» Владимир Киселев. «Наибольшее ухудшение состояния портфелей банков пришлось на первое полугодие, а с середины лета объем выданных кредитов в месячном выражении как минимум не падает. Если стоимость бивалютной корзины не опустится ниже 65-70 рублей до середины следующего года, мы начнем наблюдать замедление инфляции и дальнейшее снижение ставок, что послужит хорошим стимулом для восстановления кредитования», — прогнозирует эксперт.

➔ Объем рублевых кредитов, выданных юрлицам, Санкт-Петербург

01.10.2014	01.10.2015
1 716 486 млн рублей	1 367 123 млн рублей

Источник: данные ЦБ

➔ Кредитный портфель банков, работающих в Петербурге

01.01.2015	01.10.2015
1 515 584 млн рублей	1 522 698 млн рублей

Источник: данные ЦБ

➔ Просроченная задолженность по предоставленным корпоративному сектору кредитам, Санкт-Петербург

01.01.2015	01.10.2015
45 977 млн рублей	102 353 млн рублей

Источник: данные ЦБ

А ГОЗ и ныне там

Вероника Маслова / Ужесточение требований к компаниям, занимающимся страхованием ответственности застройщиков перед дольщиками, притормозило работу рынка долевого строительства. Число страховщиков сократилось до двух десятков, но и те не хотят брать на себя многочисленные риски.

По последним данным ЦБ, страховые государственной ответственности застройщиков (ГОЗ) могут осуществлять только 19 компаний, тогда как лицензии на данный вид имеют 69 страховщиков. Новое указание к марже платежеспособности, вступившее в силу с 1 октября 2015 года, ужесточило требования к участникам данного рынка и сократило их количество.

Условия перестрахования

ЦБ ввел ограничения на объем ответственности по каждому застройщику, в том числе с учетом принимаемых в перестрахование рисков. В случае превышения нормативной маржи над фактической необходима докапитализация страховой компании или передача риска в перестрахование. При этом собственные средства страховых компаний, работающих на этом рынке, должны составлять не менее 1 млрд рублей. И ЦБ строго следит за реальностью и ликвидностью активов страховщиков, принимаемых в покрытие страховых резервов и собственных средств.

ЦБ обнародовал письмо, из которого следует, что вновь заключаемые договоры долевого участия (ДДУ) подлежат государственной регистрации органами Росреестра при представлении застройщиком договора страхования ответственности. Полис должен быть оформлен в страховой компании, которая удовлетворяет требованиям закона на момент государственной регистрации ДДУ. Полисы, оформленные застройщиком ранее 1 октября, продолжают действовать, страховщики несут по ним ответственность, даже если не вошли в список.

Безусловно, введение ограничений по капиталу для страховщиков является позитивной мерой, особенно учитывая социальный аспект данного вида страхования, считает Дмитрий Шишкин, замести-



тель начальника управления страхования ответственности СПАО «Ингосстрах». По данным ЦБ, в первом полугодии 2015 года по этому виду страхования было заключено 100 тыс. договоров на общую сумму 2,4 млрд рублей. При этом общая сумма ответственности по договорам составила 440 млрд рублей. Это огромный рынок, а многие компании, по словам господина Шишкина, «совсем не собираются платить убытки». За весь 2014 году лимит ответственности превысил 665 млрд рублей, страховщики собрали 4,5 млрд рублей, заключив 165 тыс. договоров.

По мнению директора департамента страхования финансовых рисков и ответственности «АльфаСтрахование» Дениса Зенки, новые требования если и не отсекут от работы на данном рынке всех недобросовестных участников (а размер уставного капитала вовсе не свидетельствует о добросовестности), то точно повысят надежность системы в целом. С другой

стороны, они совсем не изменят отношения страховщиков – они и раньше отказывались работать в этом виде страхования, обращает внимание аналитик «Финам» Богдан Зварич. Фактически, как отмечают эксперты, на рынке сегодня работает не более 3-5 страховых компаний.

Трудные клиенты

Основные проблемы при работе с застройщиками связаны с непрозрачностью бизнеса: нет действенных механизмов контроля за деятельностью строительных компаний при аккумулировании и расходовании средств дольщиков. Это мешает компаниям адекватно оценить риски страхования или поручительства и, соответственно, выработать тарифную сетку.

«Рынок и положение его игроков очень сильно зависят от рыночной конъюнктуры и макроэкономической ситуации:

при падении спроса серьезные трудности могут возникнуть сразу у большого количества компаний, которые при этом могут не иметь резервов для изменения финансового положения», – уверен господин Зенка. На это накладывается сильная зависимость от кредитов – возможности и условия получения кредита резко ухудшаются в сложной макроэкономической ситуации. В условиях стабильного роста и благоприятных прогнозов страховые компании могут провести андеррайтинг, в нестабильной ситуации это сильно затруднено, добавляет эксперт.

Ситуация очень похожа на страхование ответственности туроператоров: страховщики избегают принимать на страхование непрозрачные, непонятные риски, дополнительным негативным фактором выступает отсутствие возможности перестрахования, рассуждает Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс Страхование». По его словам, компании, которые все же остаются на рынке, выдвигают к строящимся объектам ряд серьезных требований, таких как высокая степень готовности, либо предпочитают работать с капитальными клиентами.

214-ФЗ. Основные показатели страхования ГОЗ в 2014 году и первом полугодии 2015 года

За 2014 год	За первое полугодие 2015 года
165 тыс. договоров страхования заключено	100 тыс. договоров страхования заключено
4,5 млрд рублей страховых премий собрано	2,4 млрд рублей страховых премий собрано
665 млрд рублей составил общий объем ответственности	440 млрд рублей составил общий объем ответственности
0,68% – средний тариф по рынку	0,56% – средний тариф по рынку
78 СО и 1 ОВС имели лицензию на страхование ГОЗ	69 СО и 1 ОВС имеют лицензию на страхование ГОЗ
42 СО и 1 ОВС заключали договоры страхования ГОЗ	28 СО и 1 ОВС заключали договоры страхования ГОЗ
26 случаев, когда были установлены несоответствия СО требованиям 214-ФЗ	24 случая, когда были установлены несоответствия СО требованиям 214-ФЗ

Источник: данные ЦБ

Возросший тариф

Вероника Маслова / Тарифы по страхованию ответственности застройщиков выросли с 0,2 до 1-3%, что скажется на стоимости жилья. Платить опять же придется дольщикам.

Новое указание к марже платежеспособности страховых компаний сказалось на стоимости страхования ответственности застройщиков. Некоторое время назад на рынке было много предложений с тарифами 0,2-0,4%, но сегодня таких тарифов на рынке нет, отмечает руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс Страхование» Виталий Овсянников. А заместитель директора департамента андеррайтинга

по корпоративным видам страхования страховой компании «Согласие» Михаил Денисов говорит, что на текущий момент рыночный тариф находится в диапазоне от 1 до 3%. Низкие тарифы давно вызвали беспокойство регулятора. Введя ограничения для страховых компаний, ЦБ в том числе способствовал их росту. «Страхования по 0,2% не будет, так как это фикция, такая страховка не покрывает риски. Строители жалуются, что банки берут за банковскую гарантию 5%. Но разве может быть большая разница между ценой гарантии и ценой настоящей страховки?» – добавил директор департамента страхового рынка Банка России Игорь Жук, выступая в Петербурге.

У строителей долевого жилья есть два других варианта гарантировать свою ответственность – участвовать в Обществе взаимного страхования (ОВС) или получить банковскую гарантию. Однако стоимость последней составляет порядка 4%, и для ее получения застройщик должен пройти процедуру одобрения, аналогичную той, что применяется для получения проектного финансирования, заключает генеральный директор ООО «Первое ипотечное агентство» Максим Ельцов. Вполне закономерно, что банковской гарантией вместо страхования пользуются только те из застройщиков, чей бизнес тесно связан с конкретным банком. За последнее время с услугой финансовых гарантий на

петербургский рынок выходил только банк «Советский», но вскоре ЦБ отозвал у него лицензию. Заключение договора с ОВС для большинства застройщиков наиболее предпочтительно: тариф у ОВС на сегодня составляет всего 1,5%. Однако нужно учитывать, что члены ОВС несут субсидиарную ответственность, означающую распределение ущерба среди членов общества на пропорциональной основе при нехватке страховых резервов, отмечает эксперт. При возникновении крупного убытка у одного из членов общества платить придется всем. Кроме того, в законодательстве есть ограничение по количеству членов ОВС: 500 членов – юридических лиц. На сегодняшний день, по данным ЦБ, только одно ОСВ имеет лицензию на страхование. Страхование остается единственным инструментом,

которым пользуются застройщики. И теперь в связи с ростом тарифов цена стройки вырастет, а платить за это придется дольщикам, отмечает господин Ельцов. «Повышение тарифов, безусловно, увеличит среднюю премию. Однако учитывая, что за пределами списка остались компании, страховавшие ранее ответственность более 80% застройщиков, а большинство компаний списка ЦБ данное страхование не осуществляет, рынок может в целом упасть», – отмечает заместитель начальника управления страхования

ответственности СПАО «Ингосстрах» Дмитрий Шишкин. В международной практике для подобного рода операций используются страховые поручительства (бонды), являющиеся аналогами банковского поручительства. Система бондов дает возможность страховщику взять в залог строящийся объект, в то время как сейчас у страховых компаний такой возможности нет, уточняет господин Шишкин. В правовом поле российского законодательства такой институт отсутствует, жалеет он.

цифра

500 юрлиц

должно состоять в Обществе взаимного страхования согласно законодательству

Импортозамещение с переселением

Татьяна Крамарева / Чтобы максимально широко ввести импортозамещение в бюджетное строительство с учетом возможностей всех российских производителей, необходимо систематизировать их предложения в едином каталоге. Разработка такого каталога – одна из важных задач для властей Петербурга сегодня. ➔

Об этом на конференции «Промышленность стройматериалов, импортозамещение и контроль качества строительной продукции в СЗФО», организованной в рамках месячника по качеству строительства, заявил Игорь Шикалов, начальник управления перспективного развития Комитета по строительству Санкт-Петербурга. В обсуждении вопросов повышения качества и увеличения доли российской продукции в строительстве приняли участие также Юрий Куриалов, эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, Александр Гримитлин, координатор Национального объединения изыскателей и проектировщиков по СЗФО, руководители компаний строительной отрасли.

Как подчеркнул Игорь Шикалов, вице-губернатор Игорь Албин «дал конкретные поручения органам власти по развитию импортозамещения – в частности, об обязательном учете в бюджетном строительстве российских материалов». «Импортозамещение, таким образом, – это уже не миф, это реальность», – подчеркнул он. Там же, где импортозамещение невозможно в силу отсутствия отвечающих требованиям заказчика российских аналогов, решение о допустимости закупки импортного оборудования либо строительных материалов принимает научно-технический совет при Комитете по строительству. Параллельно, отметил Игорь Шикалов, должна идти работа органов государствен-

ной власти с западными производителями по поводу локализации их производств на территории РФ.

Сегодня, по данным Комитета по строительству, импортозамещение в сегменте строительных материалов достигает в бюджетном строительстве 95%. Однако этот показатель значительно меньше (по разным оценкам, от 50 до 70%) в сегментах инженерных систем и разнообразного оборудования: медицинского, для производства строительных материалов, для водоснабжения, отопления и др.

В строительном сообществе полагают, что необходима федеральная программа возрождения российской промышленности

«Ситуация со строительными материалами достаточно благополучная», – подтверждают участники строительного рынка. «В Россию пришли крупнейшие мировые производители, которые организовали свои производственные площадки», – сказал, в частности, Виктор Тарасов, директор по строительству ГК «РосСтройИнвест». С инженерными системами, добавил он, дело обстоит намного сложнее. «Но это во многом связано с тем, что мы сегодня достаточно высоко поднимаем планку – ужесточаем требования к инженерным системам: по

их автоматизации, диспетчеризации, возможности длительной безаварийной эксплуатации», – сообщил господин Тарасов.

Со своей стороны, Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение», уточнил, что реализация политики импортозамещения началась еще на фоне кризиса 2008-2009 годов, и не локализованные до сих пор в РФ производства «перевести» в страну сегодня – задача крайне сложная. При этом, отметил эксперт, отсутствие конкурентоспособного российского

строительного регулирования в сфере перевозки стройматериалов. Это привело к значительному росту цен на них в октябре. С другой стороны, в условиях девальвации прошлого года стало намного сложнее закупать основные фонды. Соответственно увеличиваются сроки окупаемости, а это, в свою очередь, диктует повышение цен», – заявил он. Так, из-за подорожания песка, щебня и асфальта (вследствие изменения на федеральном уровне правил для перевозчиков) стоимость строительства 1 км стандартной четырехполосной дороги увеличивается на 6 млн рублей.

Наиболее серьезные тревоги у участников рынка вызывают строительные машины и механизмы. По их оценке, доля импортной продукции в этом сегменте составляет примерно 90%, при этом ныне существующий парк формировался в начале 2000-х годов. «Нужна федеральная программа возрождения российской промышленности», – резюмировал Виктор Тарасов.

цифра

до 90% –

доля импортной техники и механизмов в строительстве сегодня



XIII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург

3 декабря 2015 года

**БК «Ленэкспо»,
павильон № 7, зал 7.1**

Начало в 15.00

Регистрация делегатов с 14.00

Генеральный
информационный партнер:

Официальный
информационный партнер:

Стратегический
информационный партнер:





Предварительная регистрация делегатов
по телефону: (812) 570-30-63,
по электронной почте: ssoo@stroysoyuz.ru

www.stroysoyuz.ru

Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ДЛЯ ГОРОЖАН

по жилищным вопросам

938-22-94

18 ноября

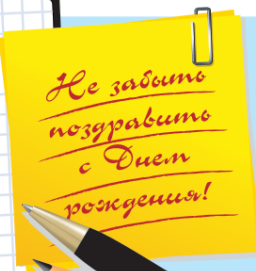
Алексей Владимирович ЕЛИЗАРОВ,
управляющий «Петербургским» филиалом
ПАО Банк ЗЕНИТ

19 ноября

Денис Александрович БОРТНИКОВ,
член правления ОАО «Банк ВТБ»

20 ноября

Николай Борисович КРАПИВИН,
директор НП «Жилищно-строительное
объединение Мурманск»



Более подробную
информацию
смотрите на сайте
www.asninfo.ru



Амир Кушхов: «В полной мере кризисные явления скажутся на рынке только в 2016 году»

Михаил Немировский / И.о. министра строительства Калининградской области Амир Кушхов рассказал об инерции стройкомплекса региона, стимулировании жилищного строительства и подготовке к чемпионату мира – 2018. 

– В прошлом году область вышла на рекордные объемы ввода жилья в 1,116 млн кв. м. Чего ждете от этого года?

– В этом году темпы достаточно высокие. По итогам девяти месяцев регион перевыполнил установленный годовой план по жилищному строительству. За этот период введено в эксплуатацию более 850 тыс. кв. м жилья. Возможно, свой рекорд мы не побьем, но ожидаем ввод на уровне 1 млн кв. м.

При этом отмечу, что мы испытываем сдержанный оптимизм по отношению к этим данным, так как понимаем, что строительный комплекс имеет некоторую инерцию. В полной мере кризисные явления проявятся только в следующем году. Вместе с тем подчеркну, что наш регион находится в одинаковых макроэкономических условиях со многими другими субъектами РФ, где такого роста показателей, как у нас, не наблюдается.

– Какие меры по стимулированию стройки предпринимают областные власти?

– В первую очередь развитие отрасли стимулируется созданием благоприятной атмосферы для ведения бизнеса. Правительством Калининградской области во взаимодействии с общественными организациями, застройщиками и руководством муниципалитетов проводится большая работа по снижению административных барьеров. Так, по итогам 2014 года количество процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, уменьшилось с 40 до 13. При этом предельный срок их прохождения сократился с 350 до 200 дней. К концу 2015 года этот показатель должен быть снижен до 130 дней.

Во-вторых, для развития жилищного строительства необходимо создание инженерной и социальной инфраструктуры. Данная работа проводится преимущественно в рамках Федеральной целевой программы социально-экономического развития Калининградской области. Помимо стимулирования рынка жилья



По итогам 9 месяцев регион перевыполнил годовой план по жилищному строительству. Возможно, свой рекорд мы не побьем, но ожидаем ввод на уровне 1 млн кв. м

строительство инфраструктурных объектов позволяет региональным организациям принимать участие в исполнении государственного заказа, а это миллиарды рублей, вложенных в собственную экономику. Ввиду важности данного направления губернатор Николай Цуканов уделяет ему особое внимание. В-третьих, следует отметить меры прямого стимулирования спроса на жилье со стороны граждан. Речь идет о реализации социально ориентированных программ, позволяющих ком-

пенсировать часть процентной ставки или первоначального взноса по ипотечным кредитам (займам) для отдельных категорий граждан, в том числе молодых семей, молодых врачей и учителей.

– Работает ли на практике этот упрощенный режим получения градодокументации?

– Результативность работы по снижению барьеров отметили сами застройщики в ходе опроса, проведенного местным

отделением «Деловой России». В исследовании приняли участие 25 компаний, на долю которых приходится 80% ввода жилья в эксплуатацию. Опрос проводился в сентябре текущего года. Тогда подавляющее большинство застройщиков высоко оценили произошедшие изменения.

– Около половины этих объемов жилищного строительства по-прежнему занимает ИЖС. Есть ли предпосылки для перелома в сторону комплексного освоения территорий?

– Есть не только предпосылки, но и факты, свидетельствующие о переломе в сторону развития комплексной застройки. Если в прошлом году доля ИЖС составляла 50% от общего объема ввода, то сейчас этот показатель находится на уровне 40% при сохраняющейся в целом положительной динамике строительства жилья. По итогам года баланс ввода может еще больше сместиться в сторону многоквартирных домов. Наиболее активно в плане комплексного освоения территорий развиваются окраины города Калининграда, где разрастаются микрорайоны комфортного и компактного проживания.

– Какие крупнейшие объекты будут построены в 2016 году по ФЦП? Каков ее объем на следующий год?

– Планируется, что в 2016 году финансирование ФЦП составит в общей сложности около 8 млрд рублей. В основном эти средства должны пойти на подготовку к грядущему чемпионату мира по футболу. Помимо этого, в следующем году планируется построить газовую котельную мощностью 80 МВт в Советске, канализационные очистные сооружения мощностью 5 тыс. куб. м стоков в сутки в Гвардейске, водозабор мощностью 2,7 тыс. куб. м в сутки в пос. Рыбное Пионерского городского округа, новый корпус начальной школы – детского сада в Калининграде, детского сада на 240 мест в пос. Васильково Гурьевского городского округа, шесть объектов газоснабжения.

Долговой дисконт

Максим Шунюв / Российский аукционный дом выставит на торги долги петербургской «ЛКМ-Маркетинг» перед Сбербанком. В залоге у банка четыре объекта недвижимости в Архангельске стоимостью 42,5 млн рублей. При этом лоты могут достаться новому залогодержателю всего за 16 млн рублей, с дисконтом в 63%.

Повторные торги по продаже требований Сбербанка России к ООО «ЛКМ-Маркетинг» Российский аукционный дом (РАД) назначил на 15 декабря. Заявки принимаются с 2 ноября по 3 декабря. Первый раз активы компании по требованию банка выходили

на торги в июне 2015 года, но желающих приобрести недвижимость не нашлось. Напомним, исковые требования Сбербанка о взыскании задолженности по кредитным договорам с ООО «ЛКМ-Маркетинг» и ООО «Невские краски» бизнесменов Дмитрия Чемериса и Антона Михеева были удовлетворены решением третьего суда при АНО «Независимая арбитражная палата» от 30 августа 2015 года. Общая сумма задолженности компании перед банком составляет 106,3 млн рублей. Права Сбербанка к должнику обеспечены залогом недвижимого имущества ориентировочной рыночной стоимостью 42,5 млн рублей, а также пору-

чительствами, заключенными с физическими лицами. Однако, как поясняют в РАД, минимальная цена лота снижена почти в два раза и составляет 16 млн рублей, то есть потенциальный покупатель может приобрести данное имущество со скидкой 63% при заключении с должником мирового соглашения, по условиям которого покупатель оставляет себе заложенные активы с учетом снижения суммы долга. «Покупатель прав (требований) сможет взыскать с должника и поручителей сумму долга путем реализации заложенного имущества. При этом должник и поручители будут обязаны выплатить покупателю разницу между суммой

задолженности и полученных средств от продажи активов. Также залогодержатель по соглашению с должником может заключить мировое соглашение, в рамках которого все имущество либо его часть он оставит за собой и дисконтирует должнику оставшуюся часть долга», – рассказала начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков РАД Ольга Желудкова. В частности, на продажу будет выведено здание конторы общей площадью 446,5 кв. м в Октябрьском округе Архангельска, а также земельный участок, расположенный под зданием, общей площадью 6620 кв. м. «Наиболее эффек-

тивным использованием этого объекта является офисно-торговое использование, сопутствующее производственно-складской деятельности», – говорят в пресс-службе аукционной площадки. Кроме того, будет продан магазин хозяйственных товаров (174,6 кв. м) с участком в 1,8 тыс. кв. м и два нежилых помещения общей площадью около 200 кв. м. По словам экспертов, первоначальная стоимость залоговых активов не соответствует рыночной. По нашим оценкам, текущая стоимость активов находится в диапазоне 20–30 млн рублей, подсчитала директор по оценке NAI Becar в Санкт-Петербурге Виктория Константинова. «Только два из четырех объектов расположены в центральной части Архангельска, еще один объект расположен на территории

Архангельской области. Это еще больше затруднит поиск потенциального инвестора», – говорит эксперт. По ее словам, деловая активность в регионах находится на крайне низком уровне, в том числе и в крупных населенных пунктах. Сейчас спросом пользуются те объекты, которые жизненно необходимы населению – объекты стрит-ритейла эконом-сегмента, детские клубы, медицинские центры.

цифра

106,3

млн рублей составляет общая сумма задолженности компании перед банком

Фото: Никита Яценков



Медицинские центры – самый специфичный сегмент арендной недвижимости

Антикризисный иммунитет

Роман Русаков / Одна из отраслей, которая более-менее остается на плаву во время кризиса, – это частные медицинские клиники: болеют люди независимо от состояния экономики. Поэтому этот сегмент арендаторов остается относительно стабильным. Но, как говорят специалисты, к помещениям медклиник предъявляются особые требования.

В компании АРИН говорят, что сейчас медицинская тема в бизнесе переживает расцвет, стадию эффективного развития – запросов на аренду помещений очень много. Часто под медицинские центры бизнесмены предпочитают покупать площади в собственность.

При этом к медицинским учреждениям независимо от формы их собственности требования со стороны законодательства едины и довольно строги. Их проектирование, строительство, ремонт и последующая работа регламентируются статьями СНиП и СанПиН. Внутренний перечень правил следует искать в СанПиН 2.1.3.2630-10, где прописаны требования к размещению медицинских организаций, монтажу инженерных сетей, отделке, освещению, устройству систем безопасности, видеонаблюдения, экстренной эвакуации и другие обязательные к соблюдению нормативы.

Игорь Темнышев, директор департамента офисной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Почти любое административное здание может быть оборудовано под клинику, только ряд специфических помещений, например операционная или помещения, где проводятся сложные обследования (кабинет МРТ, рентгенологический кабинет и т. п.), имеют специфические требования, которые должны быть определены проектом».

Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besag в Санкт-Петербурге, обращает внимание также на то, что свои особенности есть и в сфере клининга: руководству медицинских центров требует использование специальных чистящих средств, определенных расходных материалов на освещение.

Специалисты также говорят о том, что существуют отличия в стоимости управления меппомещениями. «Например, если мы говорим о государственных клиниках, то УК имеет дело с государственным бюджетом, соответственно, увеличивается время на согласование затрат», – добавляет госпожа Скаландис.

Илья Шуравин, управляющий партнер московского офиса Rusland SP, отмечает, что сложное оборудование подразумевает определенную конфигурацию помещений,

зачастую отдельные части зданий изначально проектируются под конкретное оборудование, и фактически управляющая компания вынуждена участвовать в проектах на ранних сроках создания объекта.

Господин Шуравин рассуждает: «Стоит подчеркнуть, что для новых проектов комплексное оснащение и последующая эксплуатация – два неразрывно связанных направления. Есть довольно большой список компаний, которые специализируются на комплексном оснащении. KBV, «Юникс» и ряд других предлагают интегрированные решения для медицины. Однако процесс управления напрямую завязан не только на кадры или банальный клининг – на первое место выходит сам процесс хозрасчета. Практически каждый оператор должен не только обрабатывать входящих клиентов, но и формировать стратегию ценообразования, выделять в общей массе клиентов поток ОМС, которые гарантированы городскими властями».

При этом эксперты обращают внимание, что в последнее время стало появляться все больше проектов, связанных со строительством медклиник по схеме ГЧП. Например, сейчас в городе проходит отбор инвестора, который будет строить лечебно-реабилитационный корпус больницы № 40.

«Если взять типичную заявку областного медцентра для работы по полисам ОМС, то это метраж от 1000 до 6000 кв. м. Объекты, которые попадают в поле зрения крупнейших инвесторов по схеме ГЧП, могут быть по площади до 40 тыс. кв. м», – подсчитал господин Шуравин.

мнение



Екатерина Лапина,
специалист
по коммерческой
недвижимости
АРИН:



– Медицинские центры, клиники, диагностические центры, пожалуй, самый специфичный сегмент арендной недвижимости. Во-первых, все помещения в них регулируются жесткими ГОСТами, во-вторых, сложность в коммуникациях – у медцентра должна быть своя отдельная канализационная система.

В поисках углового места

Роман Русаков / Требования к помещениям разнятся в зависимости от масштаба и направления медцентра. Где-то хватит и 30 кв. м, а где-то будет несколько тысяч «квадратов».

Если это узкоспециализированный медкабинет, к примеру, частного лор-врача или стоматолога, но вполне достаточно небольшого помещения 25-35 кв. м. Многофункциональный центр с современным медицинским оборудованием потребует большей площади, больших мощностей по энергоснабжению, организации резервного электропитания и водоснабжения и может занять несколько тысяч «квадратов».

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, говорит: «Для медицинских учреждений наиболее востребованы сегодня помещения, расположенные в пешей доступности от станций метрополитена, площадью 500-700 кв. м, как на первой линии, так и во дворе. В идеале медицинский центр должен находиться в нежилом помещении».

Среди основных требований при поиске помещений для бизнеса медицинский направленности, как правило, на первом месте значится месторасположение. «Владельцы медицинского бизнеса прежде всего заинтересованы в помещениях в густонаселенных жилых массивах с высокой покупательской способностью

населения – как встроенных, так и отдельно стоящих зданий», – рассказал Егор Левченко, директор департамента коммерческой недвижимости Kalinka Group. Рассматриваются также элитные жилые комплексы и улицы с динамичным пешеходным и автомобильным трафиком. На втором месте по значимости – близость к транспортной инфраструктуре. «Большим плюсом при выборе будут удобный подъезд, организованная парковка рядом с предполагаемым медицинским центром или наличие неподалеку платной автостоянки для посетителей на личных автомобилях и персонала. Немаловажна также пешая доступность общественного транспорта – метро, автобусов и т. д.», – продол-

жает господин Левченко. По его словам, наиболее востребованы помещения на первом этаже с отдельным входом площадью 300-500 кв. м. «Специфика бизнеса предполагает кабинетно-коридорную планировку с холлом для гардероба и администратора. Естественно, необходимо современное инженерное обеспечение – водоснабжение в кабинетах, вентиляция, кондиционирование, противопожарная сигнализация и проч.», – заключает он. Господин Левченко отмечает, что хорошо, когда помещение располагается на первой линии жилых домов рядом с центральным входом в жилой комплекс. «Есть спрос на угловые помещения, встроенные в многоквартирные, по причине их хорошего обзора

с нескольких сторон», – уточняет эксперт.

В столице, к примеру, стоимость аренды помещения под медицинскую клинику начинается от 50-70 тыс. рублей за 1 кв. м в год. В столичных округах за пределами ЦАО средние ставки аренды для частных клиник варьируются в пределах 15-30 тыс. рублей за 1 кв. м в год. При этом господин Левченко отмечает, что по московской программе «Доктор рядом» после реконструкции помещения и начала оказания медицинских услуг инвестор может перейти на

льготную арендную ставку в размере 1 рубль за 1 кв. м в год.

Екатерина Лапина, специалист по коммерческой недвижимости АРИН, добавляет, что в Петербурге средняя цена за аренду – около 900 рублей за 1 кв. м в год.

«В Петербурге стоимость аренды помещений под медицинские центры в среднем почти не отличается от цены на офисы или торговые площади: меньше на 10-15%, чем в торговле, и на 10-15% выше, чем в офисах», – резюмирует господин Рожко.

цифра

300-500 кв. м –

наиболее востребованная площадь помещений под медклиники (на первом этаже и с отдельным входом)

Рынок теплоизоляции охлаждается

Екатерина Костина / Эксперты отмечают снижение потребления теплоизоляции, что напрямую влияет на объемы производства данных материалов. Темпы прироста этого сегмента строительной отрасли по итогам 2015 года могут оказаться самыми низкими за последние несколько лет. В новом сезоне эта тенденция усилится, отмечают эксперты.

По данным компании Paros, по итогам 2014 года объем рынка теплоизоляции вырос на 7%, достигнув в совокупности 55,5 млн куб. м, в этом году можно ожидать лишь незначительный прирост.

Кризисное влияние

Эксперты отмечают, что в последние годы рост рынка теплоизоляционных материалов происходил достаточно динамично, на 8-16% в год, чему способствовал высокий темп жилищного и коммерческого строительства в России. Однако в этом году этот рост замедлился, что оказало существенное влияние на весь отечественный рынок строительных материалов и в частности теплоизоляции.

Виктория Цимбалова, начальник отдела развития бизнеса компании ROCKWOOL, пояснила, что с начала текущего года отмечается падение ВВП на 3,8%, серьезно снизилась строительная активность, с которой напрямую связано состояние рынка теплоизоляции. «Новые масштабные проекты на сегодняшний день практически отсутствуют. Крупные застройщики в основном продолжают возведение начатых объектов, при этом инвесторы замедляют темпы финансирования. Наблюдается падение в возведении зданий административной и коммерческой направленности. Это, несомненно, влияет на уровень потребления теплоизоляционных материалов», — прокомментировала эксперт. Однако, по ее словам, даже в текущей ситуации Северо-Западный регион является одним из основных потребителей теплоизоляции. По данным компании «Пеноплэкс», объем рынка теплоизоляции СЗФО по итогам 2014 года составил около 5 млн куб. м, увеличившись по сравнению с 2013 годом на 10%.

Вата в приоритете

Согласно статистическим данным компании «Строительная информация», в структуре потребления теплоизоляционных материалов в России на данный момент около 50% приходится на каменную вату, стекловата занимает 29% рынка, экструдированный пенополистирол — 10%, вспененный пенополистирол 14%. В последние годы наиболее высокими темпами росли рынки каменной ваты и экструдированного пенополистирола, тогда как объемы потребления стекловаты росли медленнее, а потребление вспененного пенополистирола в 2014 году снизилось на 5%, констатируют аналитики «Строительной информации».

Со своей стороны, Александр Онищенко, менеджер по маркетингу ООО «ТИМ», рассказал, что по многим направлениям сокращения спроса не заметно, например по экструдированному пенополистиролу спрос полностью перекрывает предложение. «Потребление снижается именно из-за неизбежного изменения строительного рынка. Если сравнить объемы строительства девять лет назад и сейчас, то разница колоссальная. Сейчас в основном строят жилые комплексы, производственные быстровозводимые здания, небольших объектов становится все



Каменная вата чаще всего используется для теплоизоляции возводимого жилья

меньше», — прокомментировал господин Онищенко.

Александр Онищенко отметил, что установка сил на петербургском рынке теплоизоляции уже давно определена и сильно не меняется даже с учетом сложностей в экономике. «Конкуренция довольно большая, и даже появляются новые игроки, однако они плохо приживаются на рынке теплоизоляции в Петербурге и Ленинградской области», — отметил он.

В том же составе

Большинство теплоизоляционных материалов, представленных на рынке, производится в Северо-Западном регионе, поскольку экономически невыгодно ввозить данный вид продукции из других регионов и тем более из-за рубежа — слишком высоки будут транспортные расходы.

Основные производители ватной теплоизоляции — компании ROCKWOOL, Isover, Ursa, Paros. С запуском завода Paros в России конкуренция на ватном рынке обострилась. Основные производители XPS (экструдированного пенополистирола) — компании «Пеноплэкс» и «ТехноНиколь». Производители вспененного пенополистирола значительно больше, что объясняется простотой технологического процесса. Среди наиболее крупных — KNAUF.

Эксперты отмечают, что вряд ли стоит ожидать серьезных изменений на рынке

теплоизоляции Петербурга и Ленинградской области в части состава игроков, так как в регионе представлены крупные компании. В частности, производственные комплексы на территории Ленинградской области имеют компания ROCKWOOL в Выборге (специализируется на решениях для тепло- и звукоизоляции из каменной ваты) и компания «Пеноплэкс» в Киришах (производит теплоизоляционные плиты из экструдированного пенополистирола). В Петербурге размещается производство компании «КНАУФ Пенопласт», которая производит теплоизоляцию на основе вспененного пенополистирола.

«Из-за уменьшения количества строящихся объектов на рынке теплоизоляции сильно обострилась конкуренция. Для производителей утеплителя это означает, что конкурировать в текущих реалиях смогут те, кто способен эффективно наладить свою работу и предоставить клиентам отличный материал и дополнительный сервис по оптимальной цене», — прокомментировала Виктория Цимбалова.

Александр Онищенко добавил, что в связи с нестабильным финансово-экономическим положением производители вынуждены сокращать цену на товар за счет потери прибыли торгующей сети, так как любые финансовые проблемы в первую очередь являются двигателем рыночного ценообразования, что бьет по торгующим организациям.

мнение



Виктория Цимбалова, начальник отдела развития бизнеса компании ROCKWOOL:

— Компания ROCKWOOL рассматривает несколько сценариев, которые в зависимости от ситуации на рынке корректируются и дополняются. При этом мы видим, что российский рынок обладает большим потенциалом, и верю в его будущее развитие. Ведь около 40% энергии приходится на отопление или охлаждение жилых зданий, и существенной экономии в этом вопросе можно достичь с помощью продуманных и надежных теплоизоляционных решений.

АСН-инфо НОВОСТИ

➔ Депутаты ЗакСа Петербурга поддержали в первом чтении законопроект «О законодательной инициативе о принятии Федерального закона «О внесении изменений в статью 95 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». «За» проголосовали 37 депутатов, «против» — два, сообщает портал «АСН-инфо». Как рассказал автор законопроекта депутат Григорий Явлинский, корректировке подвергается статья 95 в части изменения оснований и порядка одностороннего отказа от исполнения контракта. Корректировки направлены на ограничение действий государственного заказчика. Для этого автор проекта, в частности, предлагает установить исчерпывающий перечень причин отказа при расторжении контракта. А также проводить экспертизу в случае поставки некачественных товаров или выполнения некачественно услуг по контракту и расторгать его лишь тогда, когда нарушения подтверждены. Также проектом предлагается внесение изменений в части введения процедуры обжалования решения заказчика об одностороннем расторжении контракта в ФАС России. При этом предусматривается возможность ФАС России приостановить расторжение контракта на срок рассмотрения соответствующей жалобы и выдать заказчику предписание о продолжении исполнения контракта с отобранным исполнителем. Также в законопроекте предусмотрено, что контрольный орган не вправе давать оценку выводам экспертной организации.

➔ Согласно данным из отчета Росреестра, по итогам III квартала продажи застройщиков упали на 20,3%, отмечает портал «АСН-инфо». В III квартале застройщиками заключено 171 773 договора участия в долевом строительстве (ДДУ), что на 20,3% меньше аналогичного показателя 2014 года (215 473 договора ДДУ). В целом за девять месяцев 2015 года отставание по сравнению с прошлым годом по количеству заключенных ДДУ составило 12%. Наблюдается рост количества ДДУ, заключенных застройщиками с юридическими лицами. За девять месяцев 2015 года доля таких договоров составила 11,8% против 9,6% в 2014 году. Это может свидетельствовать об увеличении случаев расчета застройщиков квартирами с подрядчиками.

ПОДПИШИСЬ!

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Акция для подписчиков
с 1 октября
по 30 ноября**

**Электронная версия газеты
доступна для подписки**

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



ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин Парковая ул. д. 44-57



Екатерининский парк
в Царском Селе



Екатерининский двор
в Царском Селе



Екатерининский парк
в Царском Селе

«Золотой век» в Царском Селе

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

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

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

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



Дом сдан. Рассрочка до 1 года.

Скидки на квартиры и паркинги в подарок *

* Паркинг в подарок при покупке ВСЕХ квартир ЖК «Золотой век». Действительно на 16.11.2015.



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