



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

События

«ЮИТ Санкт-Петербург», входящая в финский концерн YIT, впервые за два года купила земельный участок в Петербурге. Компания видит позитивные изменения на рынке.

Петербургское потепление, стр. 4



Интервью

Рюд Рейтелингспергер,
голландский архитектор,
основатель Observatorium:

«Города общаются между собой лучше, чем страны», стр. 10



Арбитраж, стр. 12 • Точки роста, стр. 16-17

Фото: Никита Крючков



Мурино развяжут под КАД

Жителей Мурино отправят объезжать пробки по техническому проезду под КАД, позже альтернативную дорогу дополнят развязка и транспортно-пересадочный узел. Сроки строительства полноценного 10-километрового объезда Мурино пока неизвестны. (Подробнее на стр. 11) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

geo

«Петербургская Геодезия»

Все виды геодезических работ и инженерных изысканий

- Топографическая съемка
- Вынос в натуру
- Фасадная съемка
- Наблюдение за деформациями и осадками зданий и сооружений
- Геодезические работы в строительстве
- Геодезическая разбивочная основа
- Проект производства геодезических работ
- Подсчет объемов земляных масс

Санкт-Петербург,
Учительская ул., 23 а, офис 450,
+7 (812) 980-06-20, mail@spbgeodezia.ru,
spbgeodezia.ru

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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ 1 ПО КОЛИЧЕСТВУ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ*

Центр строительного аудита и сопровождения

+7 (812) 244-02-05
www.csas-spb.ru
Санкт-Петербург,
ул. Артиллерийская, 1

*Сопоставляющих СПЗУ, среди негосударственных экспертиз, по данным Госстройнадзора за 2015 г. www.expertiza.spb.ru
СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101

Санкт-Петербургский городской филиал
Государственного автономного учреждения
«Московская государственная экспертиза»
Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM-моделей

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,
Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

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

Заместитель главного редактора: Игорь Фёдоров
E-mail: fedorov@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

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

Над номером работали: Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина,
Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова

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

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,
Елена Савоськина, Екатерина Шведова,
Артем Сироткин, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:
Елена Хохлачёва (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
столах, в комитетах и государственных учреждениях, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

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

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 208
Подписано в печать по графику 25.11.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 25.11.2016 в 17.00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**
Лучшее
профессиональ-
ное СМИ
(лауреат 2003,
2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее
специализи-
рованное СМИ
(номинант
2004, 2005, 2006,
2007 гг.)



КАИССА
Лучшее электрон-
ное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



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



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ,
освещающее
вопросы
саморегу-
лирования
в строительстве
(лауреат 2012,
2013, 2014 гг.)



Цитата недели



Фото: Никита Крючков

**Александр Дрозденко, губернатор
Ленинградской области:**

«Количество рабочих мест, которые создаст «IKEA –
Новоселье», эквивалентно открытию 30-ти новых
предприятий среднего бизнеса».

Подробности на стр. 3



Цифра недели

70 млрд рублей –

дефицит бюджета Петербурга
на 2017 год

Подробности на стр. 8

«Аквилон» прикупил земли

Михаил Светлов / Девелопер из Архангельска «Аквилон-Инвест» купил два участка под строительство 125 тыс. кв. м жилья в Пушкинском районе Петербурга. Инвестиции в проекты превысят 6 млрд рублей. В следующем году компания планирует купить участки еще под 200 тыс. кв. м жилья в Петербурге, удвоив тем самым свой портфель в регионе. ➔

О закрытии двух сделок по покупке земельных участков в Петербурге «Строительному Еженедельнику» рассказал директор по развитию «Аквилон-Инвест» Виталий Коробов. По его словам, компания приобрела 2,8 га на Старорусском проспекте в Шушарах у компании «Лидер групп» (которая собирается строить в этом районе более 1 млн кв. м жилья), а также купила 1,7 га в проекте «На Царскосельских холмах», недалеко от выставочного комплекса «ЭкспоФорум». Сумма сделок не раскрывается. По оценке исполнительного директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, участки могли стоить в совокупности около 1,5 млрд рублей.

По словам Виталия Коробова, в Шушарах «Аквилон-Инвест» построит жилой комплекс площадью более 100 тыс. кв. м с паркингом на 600 машин. А площадь второго проекта составит 25 тыс. кв. м.

«Строительство начнется в I квартале 2017 года», – говорит Виталий Коробов. Инвестиции не раскрываются, но, по оценке Павла Бережного, вложения девелопера в эти проекты превысят 6 млрд рублей.

Компания «Аквилон-Инвест» была создана в 2003 году в Архангельске. По данным СМИ, ООО «ИК «Аквилон-Инвест»

КСТАТИ

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в Пушкинском районе сейчас строится 279 тыс. кв. м. жилья, в продаже находится около 145 тыс. кв. м. Активней всего развивается район Шушар, где строится 103 тыс. кв. м жилья, а в продаже находится около 60 тыс. кв. м. В перспективе, за двадцать лет население Шушар увеличится в три раза – до

принадлежит Александру Рогатых и Александру Фролову. Последний – депутат Архангельской Думы от «Единой России». К петербургским торговым центрам «Аквилон», специализирующимся на торговле мебелью, архангельская компания отношения не имеет. Это одна из крупнейших девелоперских компаний в Архангельской области – на ее счету более 50 домов общей площадью более 250 тыс. кв. м. На рынке Петербурга «Аквилон-Инвест» присутствует с 2015 года. До сих пор у компании было два проекта – «КосмосStar» (пр. Космонавтов) и 4YOU (Московское шоссе). Их общая площадь – более 100 тыс. кв. м, сроки сдачи – 2018 год.

На этом «Аквилон-Инвест» останавливаться не намерен. Виталий Коробов сообщил, что компания уже ведет переговоры о покупке новых «пятен» под жилье в Невском, Приморском и Василеостровском районах Петербурга. «В следующем году мы купим участки под строительство более 200 тыс. кв. м жилья, тем самым увеличив свой земельный банк в Петербурге в два раза, до 430 тыс. кв. м», – уточнил Виталий Коробов и подчеркнул, что время для покупки земли сейчас удачное. «Те, кто покупает участки за живые деньги, могут выбрать хорошие места под интересные проекты», – отметил он.

60 тысяч человек. Сейчас здесь строят жилье более 10 компаний. Недавно о покупке 5,5 га под крупный проект в Шушарах объявила ФСК «Лидер». Активно возводит жилье «Дальпитерстрой» (проекты на 600 тыс. кв. м жилья, из них более 150 тыс. кв. м уже проданы городу для очередников). А «Лидер Групп» планирует построить квартал-миллионник.

вопрос номера

Минюст РФ предлагает законодательную инициативу: разрешить «уплотнять» единственное жилье хронических должников. Должнику и его семье оставят минимальное количество квадратных метров. Остальное пойдет на погашение долгов. Насколько, по-Вашему, справедливо такое решение?

Леонид Давыдов, политолог, социолог:
– Безусловно, банки должны иметь какой-то механизм давления на должников, но, с другой, стороны – выселение и «уплотнение» приведет к росту социальной напряженности. Поэтому, если такой закон появится, его правоприменение должно быть крайне осторожным.

Евгений Дружинин, старший юрист компании RE Legal:
– Проблема невозможности обращения взыскания по долгам нас единственное жилье обсуждалась уже давно. Главное – делать это гуманно и не нарушать право на жилище, закрепленное консти-

туционно. Тут нужно разработать адекватный механизм, позволяющий, условно говоря, не сильно притеснять должника. Например, продать его квартиру с торгов и предоставить ему другое жилье в этом же регионе. Сама идея выглядит адекватно, вопрос только в ее реализации. Здесь могут возникнуть вопросы юридического и технического свойства. Пока не понятно, за чей счет будут делить имущество. В ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который вступит в силу с 2017 года, нужно будет добавить нормы, которые обяжут банки проводить кадастровый учет и регистрацию недвижимости за свой счет, иначе они могут взять за проведение этих процедур втридорога.

Ирина Лахно, представитель Всероссийского движения валютных заемщиков в Петербурге:
– Не думаю, что это справедливо. Ведь это единственное жилье человека. А вообще, мне сейчас очень сложно об этом говорить. Я иду из городского суда. Сегодня

было принято решение выселить меня из квартиры. Пока не знаю, что даже делать. Не думала, что решение судьями будет принято так быстро.

Елена Ивкина, юрист компании «Арбитр Северо-Запада»:
– Прежде всего, важно отметить, что это еще только инициатива, не подкрепленная никакими законопроектами. Нет пояснения, как будет определяться необходимое количество жилплощади, как поступать с другими собственниками квартиры, в том числе и детьми – так как будут затронуты и их интересы. Безусловно, принятие такого закона может привести к социальному возмущению граждан и акциям протеста.

Борис Вишневский, депутат Законодательного собрания Петербурга:
– Мне такое решение представляется несправедливым и антиконституционным. Никто своего имущества, иначе как по приговору суда, лишен быть не может. С таким законопроектом я бы категорически не согласился,

обращать взыскание на жилье – недопустимо. Надо искать другие способы взыскания долга, но только не трогать жилье. Насколько мне известно, подавляющее большинство должников являются таковыми не потому что ленятся платить, а из-за того, что не могут этого делать в силу тяжелого материального положения.

Владимир Петров, депутат Законодательного собрания Ленобласти:
– Подобная мера назрела еще два-три года тому назад. В моем понимании, при «уплотнении» Конституция РФ не нарушается: пусть и ухудшенные, но жилищные условия все-таки предоставляются. Но архитектура самого принятия решения должна основываться не только на букве закона, но на системе сдержек и противовесов: решение об «уплотнении» должно приниматься после прохождения как минимум двух инстанций: районной или региональной комиссии по изучению вопроса и регионального омбудсмена.

Крепкий инвестор

Ольга Фельдман / Спустя неделю после того, как компания IKEA объявила о планах по строительству своего третьего торгового комплекса в Ленобласти, состоялась встреча губернатора региона Александра Дрозденко с руководством компании IKEA Centers Russia.

Фото: Никита Крючков



Торговый комплекс «IKEA – Новоселье» станет крупнейшим из действующих «МЕГА IKEA» в России

В ходе встречи стороны обсудили вопросы развития бизнеса компании IKEA в регионе. Как сообщил генеральный директор «ИКЕА Сентерс Рус Менеджмент» Милен Митков Генчев, до 2021 года инвестор планирует построить в Аннинском сельском поселении Ломоносовского района, близ поселка Новоселье, третий торговый комплекс «МЕГА IKEA». По предварительным данным, его площадь составит 225 тыс. кв. м. Молл займет земельный участок площадью 40,2 га близ развязки Кольцевой автодороги, который был приобретен компанией в собственность. Торговый комплекс станет крупнейшим из действующих «МЕГА IKEA» в России. Рабочие места в нем будут предоставлены для 5 тысяч жителей Ленинградской области.

Помимо строительства «IKEA – Новоселье» компания в среднесрочной перспективе планирует инвестировать в развитие социальной среды близ действующего торгового комплекса «МЕГА – Дыбенко». Инвестор намерен построить общественно-рекреационную зону на площади в 90 тыс. кв. м. Также компания заявила о планах по развитию производства мебели на фабриках в Ленинградской области. Совокупные инвестиции в реализацию названных проектов до 2021 года превысят 30 млрд рублей.

«У компании IKEA есть цель достичь до 2020 года 80-процентной локализации производства в России. У нас есть четыре промышленных предприятия, одно из них находится в Ленобласти. Мы будем рассматривать возможность его дальнейшего расширения», – прокомментировал Милен Митков Генчев.

«Компания IKEA – один из крупнейших налогоплательщиков Ленинградской области, крепкий инвестор, – заявил губернатор Александр Дрозденко. – По итогам 2016 года мы ожидаем, что поступления в бюджет от деятельности ее структурных подразделений составят более миллиарда рублей, а с появлением третьего комплекса IKEA – он увеличится еще дополнительно

на 350 млн. рублей ежегодно. Кроме того, мы получим рабочие места. Причем, количество создаваемых рабочих мест эквивалентно открытию 30-ти новых предприятий среднего бизнеса. Мы поддерживаем планы компании по дальнейшему развитию бизнеса в регионе и будем содействовать реализации заявленного проекта».

В то же время, отметил Александр Дрозденко, сторонам предстоит решить ряд вопросов. «Один из них – несоответствие категории земельного участка и видов разрешенного использования общим целям IKEA. Земельный участок, который занимает IKEA в Буграх, имеет несколько видов разрешенного использования. Мы должны привести все к единому знаменателю, для чего решили включить участок в границы населенного пункта. Бугровское поселение в этом вопросе готово пойти нам навстречу и оформить эти документы. Другой вопрос касается инженерных сетей – передавать ли их Бугровскому поселению или нет. Выяснилось, что единственный потребитель на этих сетях IKEA, других нет, поэтому принято решение оставить сети в едином проекте. Еще один вопрос – принадлежность развязки. Она примыкает к федеральной трассе и не должна находиться в собственности IKEA. Компания ее передаст в федеральную собственность», – прокомментировал спорные вопросы Александр Дрозденко.

справка

ООО «ИКЕА Сентерс Рус Менеджмент» осуществляет свою деятельность в Ленинградской области с 2002 года. В настоящее время на территории Ленинградской области функционирует два девелоперских проекта компании IKEA: «МЕГА – Дыбенко» и «МЕГА – Парнас». Дочерняя компания, ООО «ИКЕА Индастри Тихвин», является собственником промышленно-производственного комплекса полного цикла переработки древесины в Тихвинском муниципальном районе.



Завершается строительство первой очереди ЖК Yolkki Village

Дважды в месяц застройщик ЖК Yolkki Village публикует свежие фотографии со строительного объекта на сайте yolkki.ru. Строительство первой очереди загородного комплекса завершится в марте 2017 года.

Работы ведутся по плану, в этом можно убедиться, не только взглянув на фотографии, но и посетив строительный объект. Сейчас там открыт шоу-рум, а также установлены стенды, демонстрирующие классический и современный стили отделки. Покупатели, приобретающие квартиры с отделкой, могут выбрать оформление на свой вкус. Началось остекление балконов. Во всех четырех- и трехэтажных корпусах жилого комплекса застеклены окна и установлены двери в подъезды. Ведутся работы по организации очистных сооружений. Пробурены три скважины с чистой артези-

анской водой. По проведенным расчетам и утвержденному проекту, воды из трех скважин хватит на хозяйственные и питьевые нужды жильцов всех четырех очередей загородного жилого комплекса. В ЖК Yolkki Village скоро подадут тепло. В квартирах установлены радиаторы PRADO от ижевского производителя. Локальная автоматизированная котельная готовится к первому запуску. Сейчас на объекте прокладывается теплотрасса. Внутренние отделочные работы в квартирах и домашних помещениях начнутся только после включения радиаторов – для поддержа-

ния в помещениях первой очереди строительства ЖК Yolkki Village необходимой температуры. Такая технология в холодное время года позволит сохранить качество отделки в домах. Жильцы первой очереди загородного жилого комплекса получат ключи от своих квартир уже летом следующего года.



www.yolkki.ru
+7 (812) 640-22-77

На правах рекламы

БЭСКИТ®
24-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

РЕКЛАМА

Петербургское потепление

Ольга Кантемирова / Компания «ЮИТ Санкт-Петербург», входящая в финский концерн YIT, впервые за два года купила земельный участок в Петербурге. Девелопер построит 40 тыс. кв. метров жилья в Приморском районе. В компании видят позитивные изменения на рынке и планируют реализовать еще несколько проектов в Северной столице. ➔

Земельный участок площадью 2,4 га располагается по адресу: Студенческая улица, д. 24, литера А, недалеко от станции метро «Черная речка». Ранее здесь находилось автотранспортное предприятие, позже участок вышел из состава земель промышленного назначения и был отведен под строительство многоэтажной жилой застройки. Как сообщили в «ЮИТ Санкт-Петербург», земля была выкуплена у ООО «БалтСтрой», которое продало актив из-за нехватки финансирования.

Жилой комплекс комфорт-класса будет включать около 40 тыс. кв. м жилых и коммерческих помещений, детский сад и паркинг. Высота зданий составит 11 этажей. В доме будут представлены квартиры от одно- до трехкомнатных.

«Приобретение нашей компанией земельного участка в Приморском районе города, где мы планируем создание нового комплекса комфорт-класса, – наглядное свидетельство того, что Петербург неизменно остается для концерна одним из ключевых рынков в России, – говорит генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов. – Мы намерены и далее расширять земельный банк и готовить к запуску новые проекты в Петербурге. Сейчас мы видим позитивные изменения на строительном рынке, отмечаем у себя рост продаж и ожидаем, что эти тенденции будут

укрепляться вслед за восстановлением экономики».

Транспортное сообщение для будущих жителей комплекса будет обеспечено благодаря близости к Ланскому шоссе, Большому Сампсониевскому проспекту, Приморскому проспекту, Ушаковской и Выборгской набережным, станциям метро «Черная речка» и «Лесная», железнодорожной станции «Ланская». Жилой комплекс планируется вывести на рынок в первом полугодии 2018 года.

Заместитель директора департамента инвестиций Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова считает, что участок под строительство нового ком-

плекса мог стоить около 500 млн рублей. По поводу размера инвестиций эксперты разошлись во мнениях. Анна Сигалова уверена в том, что они составят 1,6 млрд рублей, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамара Попова – 2,2 млрд рублей.

«Проект расположен в интересной локации, недалеко от трех станций метро. При удачном позиционировании, интересных фасадных решениях, эргономичной квартирографии проект вполне может быть успешным», – считает Тамара Попова.

По поводу работы финских застройщиков на рынке недвижимости Петербурга в целом – мнения экспертов также оказа-

лись неоднозначны. «Финские девелоперы в Петербурге сейчас достаточно активны. В начале сентября стартовал проект от компании ЕКЕ на Васильевском острове. Vonava (ранее NCC) готовит к выводу в продажу новый проект квартальной застройки», – перечислила Тамара Попова.

Анна Сигалова высказалась менее оптимистично: «Из финских жилищных застройщиков в Петербурге остался только «ЮИТ», который продолжает развиваться: покупает новые «пятна», выводит в продажу новые очереди своих КОТ и т. д. «Лемминкяйнен», продав свое «пятно» на Васильевском острове компании Setl City, свернул свое девелоперское направление и сейчас в Петербурге предлагает только услуги генподрядчика».

Руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб» Петр Буслов сообщил, что сегодня в Приморском районе возводится 25 объектов. В 2016 году предложение пополнилось 14 проектами, за 11 месяцев текущего года в данной локации было выведено на рынок около 281 тыс. кв. м жилья. На долю жилья комфорт-класса приходится около 50% предложения в районе, эконом-класса – 20%, доля новостроек высокого ценового сегмента – примерно 30%. В настоящий момент средняя стоимость «квадрата» в сегменте «комфорт» составляет около 100-110 тыс. рублей.

По данным Colliers International, Приморский район – один из наиболее развитых в плане социальной и торговой инфраструктуры, поэтому для жизни он достаточно комфортен. «Однако одним из основных недостатков на сегодняшний день является затрудненная транспортная доступность. По завершении строительства ЗСД транспортная ситуация в районе улучшится. Высокий спрос обуславливает достаточно большой объем предложения – всего в Приморском районе в процессе строительства находится около 1 млн кв. м», – пояснили в Colliers International.

мнение



Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб»:

➔ Для Приморского района актуальна реновация промышленных зон под жилую застройку. Сегодня промзоны расположены в районе улицы Оптиков (ЛОМО), Черной речки (Северный завод), в районе улиц Полевая-Сабиловская. Лучшим решением будет их перепрофилирование в общественно-деловые зоны. Строительство нового жилья без обеспечения будущих жителей рабочими местами может ухудшить транспортную ситуацию района. Хотя, безусловно, возводить жилье значительно выгоднее. Данные локации подходят для возведения жилья комфорт-класса.

23 ДЕКАБРЯ 11:00-18:00

Предлагаем вам посетить совместный семинар ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов.

Годовой отчет за 2016 год. Учетная политика на 2017 год. Новое в Налоговом, Административном и Трудовом кодексе, переходный период по страховым взносам.

В программе семинара:

1. Бухгалтерский учет и отчетность. Изменения в действующих нормативных документах отчетности за 2016 год. Проект нового стандарта по учету основных средств: возможность применения с 2017 года. Новые реестры ФНС. Переход к применению ККТ: основные этапы, требования к организации расчетов, новая административная ответственность. Учетная политика на 2017 год. Обязательный аудит.
2. Налог на прибыль. Новая налоговая декларация.
3. НДС. Новое в законодательстве. Новая налоговая декларация.
4. Страховые взносы и отчетность по персонифицированному учету. Новые КБК и новые формы отчетности. Увеличение административных штрафов за невыплату заработной платы.
5. НДФЛ. Новые разъяснения ФНС по порядку заполнения отчета 6-НДФЛ. Новые разъяснения по заполнению справки 2-НДФЛ.
6. Разъяснения по вопросам применения стандартных, социальных и имущественных вычетов. Ответственность за недостоверные сведения.
7. Имущественные налоги. Новые налоговые декларации. Новые льготы по транспортному налогу. Порядок перерасчетов за 2016 год.
8. УСН, ЕНВД. Налоговая отчетность за 2018 год.

Лекторы: Карандашова И. И., Куликов А. А.

Ваше Право
информационный центр Сети КонсультантПлюс
г. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 33а, офис 4.61

Подробности уточняйте по тел.: 680-20-00 (доб. 5003)

Удачные кадры для вашей компании

Находите сотрудников на hh.ru

hh.ru
HeadHunter

0+

Общественным пространствам определяют место

Виктор Краснов / Развитие общественных пространств, считают эксперты, невозможно без четкого законодательного определения их статуса и без денег частного бизнеса. ➔

Координационный совет по развитию строительной отрасли при полномочном представителе Президента РФ в СЗФО провел первое рабочее совещание, посвященное развитию общественных пространств. Эксперты и приглашенные чиновники Смольного обсудили задачи по формированию в Петербурге комфортной современной городской среды.

Помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин отметил, что в соответствии с поручением Президента страны Владимира Путина регионы должны активно заниматься развитием общественных пространств. «Однако на данный момент с этим есть сложности. Во-первых, нет четкого правового понятия термина общественных пространств, критериев отнесения определенной территории к таковым. Во-вторых, учитывая бюджетную ситуацию в субъектах Федерации, особенно в муниципальных образованиях, мы понимаем, что без привлечения частного капитала к развитию общественных пространств не обойтись», – подчеркнул он.

Директор Союза «Российское объединение строителей» Алексей Герасимов также отметил размытость определения общественных пространств. Эксперт считает, что данные объекты должны быть благоустроены и бесплатны для населения.

Председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга Елена Ульянова сообщила, что для властей города развитие общественных пространств – стратегическая задача по созданию комфортной городской среды. «В настоящее время культурные, досуговые объекты сконцентрированы в центре. Люди, проживающие на периферии, не имеют быстрого доступа к ним. Мы

Фото: Никита Крючков



Эксперты считают, что в создании общественных пространств должны принимать участие и город, и бизнес

предлагаем задействовать два варианта создания общественных пространств. Один из них предполагает размещение данных объектов на бывших промышленных участках, в зоне «серого пояса». Законодательно изменить статус таких земель вполне возможно. Второй вариант предполагает развитие общественных пространств на территории зон зеленых насаждений. Правда, он пока не имеет никаких законодательных инструментов», – сообщила она.

Глава Комитета пояснила, что при отсутствии значительных бюджетных средств частным инвесторам под капитальное строительство можно отдать небольшую часть парков, в обмен на облагораживание всей территории зеленой зоны и создание в ее рамках общественных пространств.

Между тем, с вовлечением зеленых зон в общественные пространства не согласен начальник управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга Сергей Ляховненко. «Нас настораживает идея вывода отдельных участков парков под капитальное строительство. Такое нововведение неизбежно приведет к снижению обеспеченности территории города зелеными насаждениями», – подчеркнул он.

Данные доводы поддержал и директор Центра экспертиз «ЭКОМ» Александр Карпов. По его мнению, изменение закона о ЗНОП (зеленых насаждениях общего пользования), предполагающее возможность застройки в зеленых зонах, негативно отразится на экологии города и здоровье горожан.

НОВОСТИ

Перезагрузка остановок

Анастасия Лаптёнок / На Новой сцене Александринского театра открылась выставка проектов остановки общественного транспорта для территории жилого комплекса «Цветной город», возводимого «Группой ЛСР» в Красногвардейском районе.

В шорт-лист конкурса попали всего десять из почти ста представленных проектов. Среди них – остановка-лекторий, остановка-библиотека, остановка-«склеп», «умная» остановка, остановка для наблюдения за звездами и ряд других. Отбирая шорт-лист, организаторы, по их словам, старались не вставать на одну точку зрения. Были выбраны как сильные архитектурные жесты, так и социально-ориентированные проекты. «Этот конкурс – конкуренция идей на тему, что такое остановка», – сказал, открывая выставку, главный редактор журнала «Проект Балтия» Владимир Фролов. – Главный нерв нашего конкурса – конфликт концепций остановки как инфраструктурного и в то же время архитектурного произведения, и каждый участник сделал свое высказывание на эту тему».

Конкурс организован журналом «Проект Балтия» и «Группой ЛСР», к участию допускались архитекторы до 35 лет. Их задачей было разработать уникальную остановку с запоминающимся внешним видом и предложить нестандартные подходы к функциональным решениям этого инфраструктурного объекта. Проектировщикам необходимо было соблюсти такие требования, как функциональность, образность, безопасность, прочность, интерактивность, экономичность и реализуемость решений, инновационность, погодостойчивость и адаптация к нуждам маломобильных групп населения. Всего в конкурсе приняли участие 99 архитекторов из России и других стран СНГ, Европы, а также из Аргентины, Мексики, Ирана и Японии. Итоги конкурса подведут к 30 ноября текущего года.

Добавим, что в состав жюри вошли главный архитектор и главный художник Петербурга – Владимир Григорьев и Александр Петров, а также архитекторы не только из Петербурга, но из Финляндии, Литвы и Нидерландов. Выставка продлится до 29 ноября, все это время открыто голосование на приз зрительских симпатий.

МНЕНИЕ



Павел Созинов, руководитель рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни» в Санкт-Петербурге, член регионального штаба ОНФ:

➔ – Инвесторы, чиновники и общественность вкладывают разное понимание в определение общественных пространств и способов их организации. Поэтому важно четко определить статус таких объектов, устраивающий каждую из сторон. Если это произойдет, то поручение Президента

Российской Федерации, лидера Общероссийского Народного фронта Владимира Путина по созданию комфортных общественных пространств, а также его посыл о пусть и осторожном, но переходе к зеленым стандартам в городском строительстве, будут выполняться более эффективно.

Уважаемые партнеры! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

➤ 5 декабря

- ♦ Спецвыпуск к Съезду строителей
- ♦ Опрос к Съезду строителей
- ♦ Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- ♦ Жилье
- ♦ Саморегулирование

➤ 12 декабря

РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЛАСТЬ

- ♦ Новости по Санкт-Петербургу
- ♦ Технологии и материалы: Рынок металлопроката
- ♦ Строительные материалы
- ♦ Точки роста: Агалатовское сельское поселение

➤ 19 декабря

- ♦ Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура

➤ 26 декабря

- ♦ Новогодний спецвыпуск



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

YIT

**ПОКУПКА
земельных участков**

под жилищное строительство и редевелопмент

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»
8 (921) 959 54 09, invest@yit.ru
Мария Баланкова



336-37-57



yitspb.ru

НОВОСТИ

Отель
высокой моды

Ольга Кантенирова / Владелица Галереи дизайна / bulthaup Лина Перлова совместно со своим супругом Фаддеем Перловым открыли бутик-отель Villa Perlov в центре Петербурга. Здесь можно не только жить, но и купить большинство понравившихся предметов интерьера.

В минувший четверг создатели проекта Perlov Design Center провели экскурсию по новому бутик-отелю, который находится на Большой Конюшенной, 2. До революции в здании располагался жилой корпус Придворно-конюшенного ведомства, после – коммунальные квартиры. Как объясняет собственник отеля Villa Perlov Фаддей Перлов, работы здесь начались с 2013 года. Размер инвестиций в проект не превысил 30 млн рублей. Эти средства пошли только на внутренние работы и оформление интерьеров, без учета стоимости недвижимости, цену которой он предлагать не стал. Проект планируется окупить в течение трех-пяти лет. Над проектом работали петербургский архитектор Руслан Васякин, а также дизайнеры Александра Родионова и Екатерина Никифорова. Общая площадь объекта – 360 кв. м. Отель состоит из пяти номеров, каждый из которых является арт-объектом, выполненным в определенном стиле. «Основная идея – показать разные стили в интерьере. Тут представлены три основных направления: дизайн Италии, Нидерландов и стран Скандинавии», – пояснил господин Перлов. Лина Перлова добавила, что эти страны выбраны не случайно: «Это те территории, откуда приходит больше всего дизайнерских идей. Работы из этих стран больше всего представлены в нашей галерее». Кроме того, оформление номеров посвящено творчеству всемирно известных художников, оказавших влияние на развитие интерьерного дизайна: Эйлин Грей и Йозефу Хоффману. Площадь номеров варьируется от 32 кв. м (студия) до 82 кв. м (апартаменты с двумя спальнями и гостиной). Стоимость номера зависит и от его размера: от 15 тыс. рублей до 50 тыс. рублей в сутки. Интересно, что в номерах есть функционирующие кухонные гарнитуры от немецкого производителя bulthaup, известного своим высоким качеством и такими же ценами. О дореволюционном времени напоминают частично оставленная на виду старинная кирпичная кладка, выкрашенная в белый и серый цвета, и камин. Интерьер дополнен полотнами современных художников, работающих в разных направлениях, а также большим количеством источников света. Фаддей Перлов добавил, что многие предметы в отель-бутике продаются. Их можно купить в Галерее дизайна / bulthaup, которая находится в том же здании, этажом ниже. Здесь можно заказать и проект интерьера. «Так мы решили показать, что в интерьерах, которые мы продаем, можно жить», – пояснил Фаддей Перлов. Первые постояльцы заселились в бутик-отель в октябре этого года. В ноябре в Villa Perlov побывал итальянский урбанист, архитектор и дизайнер Альдо Чибич, интервью с ним читайте в ближайшем номере «Строительного Еженедельника».

Комплексный подход

Михаил Светлов / Компания «ЮэСДжи Девелопмент» построит более 250 тыс. кв. м жилья в Буграх. Инвестиции в проект оцениваются в 12 млрд рублей. Доля Бугров в общих продажах жилья Всеволожского района Ленобласти за год удвоилась и сейчас составляет 6%. Активность застройщиков должно подстегнуть развитие дорожной инфраструктуры в районе. ➔

Градсовет Ленобласти на прошлой неделе одобрил проект планировки территории 30 га в Буграх, подготовленный компанией «ЮэСДжи Девелопмент». Девелоперу разрешили построить на этой территории 265 тыс. кв. м жилья. Высотность домов составит 7–18 этажей. Количество жителей – 8,8 тыс. человек. Проектом предусмотрена школа на 1125 мест и детские сады на 570 мест. По оценке исполнительного директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, инвестиции в проект такого масштаба превысят 12 млрд рублей.

По данным СМИ, сейчас компанию «ЮэСДжи Девелопмент» контролирует кипрский офшор «Гопала Энтерпрайзис Лимитед». Но ранее она принадлежала гражданам Израиля Дорону Коену и Павлу Толочинскому. Связаться с собственниками не удалось.

Но известно, что проект застройки участка в Буграх они вынашивали несколько лет. А два года назад предпринимали попытки продать землю с разрабатываемыми документами. Но найти покупателя не удалось. «Ранее к проекту были замечания. Он, в частности, выходил за границы участка. Теперь все замечания устранены. Плотность и высотность приведены в соответствие с региональными нормативами: застройка будет не плотнее 9 тыс. кв. м на 1 га», – сообщили в Правительстве Ленобласти.

Район Бугров сейчас активно развивается. По данным экспертов КЦ «Петербургская Недвижимость», там сейчас строятся пять жилых комплексов общей площадью 160 тыс. кв. м, в продаже находится 42,5 тыс. кв. м жилья. «На долю Бугров приходится около 6% от общего количества сделок во Всеволожском районе за январь-сентябрь 2016 года, тогда как за аналогичный период 2015 года было всего 3%», – говорит руководитель КЦ Ольга Трошева.

И это только начало развития этого района. Крупные проекты в Буграх зая-



Эксперты отмечают, что инфраструктура Бугров пока отстает в развитии от жилищной застройки

вили «Арсенал Групп» Виктора Лаптева (на 57 га построит 306 тыс. кв. м жилья) и компания «Пантикапей» Дмитрия Яковенко (на 700 га собирается построить 3 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости в рамках создания города-спутника Евроград).

Эксперты отмечают, что инфраструктура Бугров пока отстает в развитии от жилищной застройки. «Если с социальной инфраструктурой застройщики как-то разбираются, закладывая ее в каждый свой квартал, то с дорогами там пока откровенно непросто», – говорит директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. Он напомнил, что «ЦДС» совместно с компанией «Арсенал-Недвижимость» будет финансировать строительство развязки с пр. Культуры.

А в районе Еврограда уже строят съезды с КАД. «Мы вложили 300 млн рублей собственных средств в строитель-

ство съезда с Кольцевой. Пошли на эти траты, чтобы повысить привлекательность района и эффективность своего проекта в перспективе», – говорит Алексей Березин, гендиректор московской ГК «Айтакс», которой на территории «Еврограда» принадлежит около 50 га земли под офисные и промышленно-логистические объекты.

КСТАТИ

Сеть гипермаркетов «Лента» выступит одним из инвесторов расширения части дороги вдоль КАД в Буграх, которая проходит рядом с ее строящимся гипермаркетом. По подсчетам экспертов, реконструкция дороги обойдется в 2,5 млрд рублей.

Bonava выходит на Охту

Михаил Светлов / Шведский застройщик Bonava (до ребрендинга – НСС – прим. ред.) получил разрешение на строительство первой очереди ЖК Magnifika на Охте. Город разрешил застройщику превысить новые параметры допустимой высотности застройки для района – в обмен на строительство социальной инфраструктуры. Проект будет реализован практически в изначально задуманных габаритах. Инвестиции в него оцениваются в 20 млрд рублей.

Разрешение на строительство ЖК Magnifika на Магнитогорской улице в Петербурге компания Bonava получила в конце прошлой недели. Этому предшествовала долгая дискуссия между девелопером

и чиновниками о параметрах проекта. Дело в том, что участок бывшего НПО «Знамя труда им. Лепсе» на Охте Bonava купила у структур банка «Александровский» два с половиной года назад, заплатив за «пятно» площадью 11 га на пересечении Магнитогорской ул. и пр. Шаумяна около 3 млрд рублей. По действовавшим тогда градостроительным нормам международное бюро T-Architects по заказу девелопера разработало проект жилого комплекса на 2,5 тыс. квартир (для 5 тыс. жителей) общей площадью 191 тыс. кв. м (жилая – 156 тыс. кв. м) и высотой от 3 до 14 этажей. Проект был рассчитан до 2022 года. Инвестиции в него эксперты оценивали в 20 млрд рублей.

Еще год назад, по словам гендиректора Bonava Юсо Хиетанена, у компании были зарезервированы деньги для запуска этого проекта. Bonava планировала начать его в конце 2015 года. Но городские власти приняли решение о понижении высоты застройки в этом районе с 48 до 40 метров (разговоры шли даже о понижении высотности до 10-12 этажей) и снижении коэффициента использования территории. Были утверждены новые Правила земле-

пользования и застройки. Почти год компания была в диалоге с властями об оптимизации строительства. Девелоперу пришлось снова проходить Градсовет. В начале прошлой недели Комиссия Смольного по землепользованию и застройке согласовала превышение предельно допустимых высот для ЖК Magnifika до 48 метров. В результате общая жилая площадь комплекса уменьшилась незначительно – с первоначальных 151 тыс. кв. м до 145 тыс. кв. м.

КСТАТИ

Взамен Bonava обязалась участвовать в ремонте образовательных учреждений Красногвардейского района, а также построить и передать в собственность города два детских сада в будущем комплексе – на 110 и 120 мест. Начальную школу на 220 учеников, предусмотренную в проекте, скорее всего, тоже передадут городу.

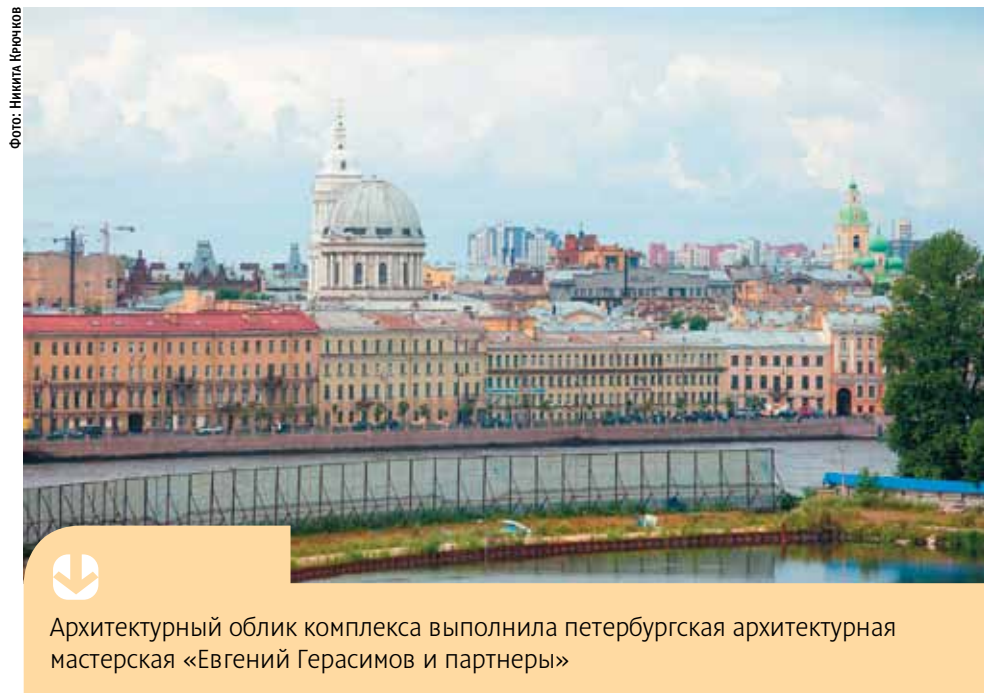
Деньги для «судебного квартала»

Михаил Светлов / Управделами Президента в два раза урезало финансирование строительства комплекса зданий для Верховного Суда в Петербурге, предусмотренное на 2016 год. Вместо запланированных 13,7 млрд рублей в бюджете оставили только 7,7 млрд рублей, поскольку большую сумму освоить не получится. ➔

Финансирование в 2016 году строительства резиденции Верховного Суда и Дворца танцев Бориса Эйфмана в Петербурге из средств Федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) сокращено почти вдвое — на 6 млрд рублей до 7,7 млрд рублей. О внесении изменений в ФАИП говорится в материалах Министерства экономики. Внесение корректив подтвердили в Управлении делами Президента (УДП), которое выступает заказчиком «судебного квартала». Там пояснили, что проект и смета еще не прошли Главгосэкспертизу. Получить ее заключение заказчик надеется до 30 ноября. Сейчас эксперты проверяют достоверность сметы. Если у них возникнут замечания, согласование проекта может быть продлено до 30 декабря. Только после этого будет заключен госконтракт и объявлен единственный поставщик услуг на подрядные работы общей стоимостью 41,17 млрд рублей.

Пока полномочия госзаказчика-застройщика проекта переданы ФГБУ «Дирекция по строительству и реконструкции объектов в СЗФО», которое находится в ведении Управления делами Президента.

Несмотря на корректировку сметы, параметры самого проекта «судебного квартала» и сроки его реализации не изменились. Контракт должен быть исполнен в три этапа до декабря 2018 года. За отведенное время подрядчику предстоит возвести на 10 га бывшего ГИПХ «Прикладная



химия» на пр. Добролюбова, 14, комплекс зданий общей площадью 224 тыс. кв. м. В том числе, семиэтажное здание Верховного Суда и Судебного департамента при Верховном Суде площадью 115 тыс. кв. м (оно будет оснащено подземной парковкой на 500 мест). Проектом также предусмотрен жилой комплекс для сотрудников Суда площадью 77 тыс. кв. м на 600 квар-

тир и Дворец танца Бориса Эйфмана площадью 30 тыс. кв. м. Часть территории займет парк. Проектированием занималось московское АО «Сатурн», а архитектурный облик комплекса выполнила петербургская архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры».

Судьба этой территории сложная. Еще в 2006 году компания «ВТБ – Девелоп-

мент» анонсировала строительство там элитного жилого комплекса «Набережная Европы» стоимостью 47 млрд рублей. Инвестор, вложив в проект почти 12 млрд рублей, вывел из центра города ФГУП «Прикладная химия». Но в 2012 году компании пришлось отказаться от проекта, поскольку в Москве было принято решение передать территорию под инфраструктуру для перевода из Москвы в Петербург Верховного Суда. Росимущество в 2014 году передало участок в постоянное и бессрочное пользование Управлению делами Президента.

КСТАТИ

Еще в октябре, когда Управление делами Президента заявило, что разместит контракт у одного собственника, и озвучило смету, эксперты рынка очень сомневались, что подрядчик успеет освоить заложенные в бюджет на текущий год 13,7 млрд рублей. «Сокращение сметы мне не понятно. Очевидно, что даже урезанный вдвое бюджет не может быть выбран. Положа руку на сердце, смету на этот год надо было резать до нуля. Это было бы честно. Исполнение всего контракта суммой более 41 млрд рублей за два года, на мой взгляд, также невозможно. На освоение такого бюджета в очень активном рабочем темпе потребуется около 10 лет», — рассуждает один из экспертов рынка госконтрактов.



Круглый стол

«Пути реализации Федерального закона № 372-ФЗ»

8 декабря 2016 года

Начало в

11:00

➤ СПбГАСУ (ул. 2-я Красноармейская, д. 4,
2-ой этаж, зал Ученого Совета)

➤ Предварительная регистрация и контактная информация:
+7 (921) 649-17-44, e.kuzhanova@nopriz.ru, Екатерина Кужанова.

НОВОСТИ

Городу добавят креатива

Максим Еланский / В Смольном на заседании Совета по инвестициям обсудили развитие креативных городских пространств.

Чиновники решили привлечь инвесторов для данных объектов льготной арендой недвижимости, однако готовы предложить здания и помещения, находящиеся преимущественно в неудовлетворительном состоянии. «Развитие креативных кластеров в Петербурге является эффективным инструментом привлечения инвестиций в экономику города, сохранения объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, и повышения эффективности использования имущества Санкт-Петербурга. Работа с инвесторами будет осуществляться в рамках готовящегося городского Закона о креативных пространствах», – отмечает глава Комитета по инвестициям Петербурга Ирина Бабюк.

На заседании Совета по инвестициям Комитет по инвестициям презентовал семь площадок для создания объектов креативного кластера. Пять из них расположены в Петербурге: Каменноостровский проспект, д. 58-60А; Кадетская линия, д. 21А; ул. Садовая, д. 28-30, корп. 54; ул. Садовая, д. 28-30, корп. 55; ул. Курская, д. 11/72. Две площадки – в Кронштадте: ул. Восстания, д. 7; пр. Елизарова, д. 45А.

Все представленные объекты находятся в разной степени запущенности. Некоторые из них город ранее предлагал потенциальным инвесторам в рамках других программ. В ближайшее время список площадок будет пополнен новыми.

Чиновники предполагают два варианта работы с бизнесменами. Первый – заключение договора аренды. Этот вариант будет использоваться на объектах недвижимости, не требующих инвестиций в реконструкцию. Второй вариант – заключение концессионного соглашения, предусматривающего предоставление объекта недвижимости на длительный срок без концессионной платы, но с обременением по реконструкции объекта. По условиям контрактов, арендатор совместно с субарендаторами обязуется использовать не менее 70% площади арендуемого здания или помещения под социальный вид деятельности.

Петербургжцев посадят на жесткий бюджет

Максим Еланский / Депутаты Заксобрания одобрили бюджет Петербурга на 2017 год с исторически максимальным дефицитом почти в 70 млрд рублей. ➔

На прошлой неделе депутаты городского парламента приняли во втором чтении законопроект о бюджете Петербурга на 2017 год. В соответствии с ним доходы Северной столицы в следующем году определены на уровне 483,9 млрд рублей, расходы – 553,7 млрд рублей. Дефицит бюджета составит 69,8 млрд рублей. Третье техническое чтение законопроекта должно состояться 30 ноября.

Дефицит бюджета почти в 70 млрд рублей в городской казне будет исторически максимальным. При этом не исключено, что он опять вырастет. Такое уже происходило с бюджетными программами.

Представляя бюджет Петербурга на 2017 год в начале ноября, губернатор города Георгий Полтавченко назвал его реалистичным и гарантирующим финансовую стабильность. Тем не менее, в соответствии с ним сократится финансирование ряда адресных инвестиционных программ и субсидирование отдельных организаций и проектов. В частности, бюджетом заложен рост стоимости проезда в метро по жетону до 45 рублей и сокращение выделения средств на закупку новых вагонов.

Отметим, что представители «Яблока», «Партии роста», «Справедливой России» и отчасти КПРФ подготовили ко второму чтению около 50 поправок, перераспределяющих часть средств бюджета на социальную поддержку граждан. В том числе, оппозиционные депутаты предложили в 2017 году не выплачивать денежные

Депутаты «Единой России» отклонили все социальные поправки, подготовленные представителями других партий

средства инвесторам ЗСД и не выкупать помещения «Невской ратуши». Однако большинством голосов ЗакСа, представляющих «Единую Россию», абсолютно все поправки поочередно были отклонены. В итоге за новый жесткий бюджет проголосовали 41 из 50 депутатов.

Стоит добавить, что почти к окончанию парламентского заседания его посетил губернатор Георгий Полтавченко. Он представил депутатам своего нового представителя в ЗакСе, бывшего руководи-



Георгий Полтавченко считает бюджет реалистичным и гарантирующим финансовую стабильность

теля расформированного петербургского ФСКН Юрия Шестерикова. Михаил Бродский, уже ставший экс-представителем Смольного в парламенте, займет другую должность.

Губернатор не прокомментировал принимаемый бюджет города. Председатель ЗакСа Вячеслав Макаров запретил депутатам задавать вопросы градоначальнику, считая их выходящими из регламента.

социально ориентированным. По словам представителя «Яблока» Бориса Вишневого, деньги, отдаваемые «по мутной и, возможно, криминальной схеме инвестору ЗСД», необходимо направить на решение жилищных вопросов. «В частности, если подобными темпами будут расселять коммуналки, то еще пройдут десятки лет – и они останутся. Это позор Петербурга XXI века», – отметил он.

Максим Резник, представляющий «Партию роста», эмоционально заметил, что резко повышать стоимость проезда в общественном транспорте просто бессовестно. «У города есть резервы не залезать петербуржцам в карман. Но сейчас власти Петербурга действуют по принципу: выборы прошли – время грабить горожан», – возмутился парламентарий.

КСТАТИ

Депутаты ЗакСа также приняли за основу законопроект, замораживающий оклады чиновников Смольного в 2017 году. С данной инициативой ранее выступил губернатор города Георгий Полтавченко. Предполагается, что заморозка окладов сэкономит бюджету 850 млн рублей.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№ 36 (727)
5 декабря 2016 года

**СПЕЦВЫПУСК
К СЪЕЗДУ СТРОИТЕЛЕЙ**

ОПРОС НОМЕРА

- Ваша оценка текущего состояния строительной отрасли в регионе.
- Насколько своевременны, на Ваш взгляд, последние изменения в законодательстве, касающемся строительной отрасли?
- Какие вопросы необходимо решить в первую очередь для поддержки строительной отрасли?

**ВАМ ЕСТЬ
ЧТО ПРЕДЛОЖИТЬ
УЧАСТНИКАМ СЪЕЗДА?**

**ПРИГЛАШАЕМ
К СОТРУДНИЧЕСТВУ!**

Тел.: (812) 605-00-50
Отдел рекламы

РЕКЛАМА



**ИЩИТЕ ОФИЦИАЛЬНУЮ СТРАНИЦУ
«СТРОИТЕЛЬНОГО
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА»
НА FACEBOOK**



ФОТОПОСТИНГ ОНЛАЙН



АКТУАЛЬНЫЕ НОВОСТИ



ИНТЕРЕСНЫЕ СОБЫТИЯ

**ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ
И БУДЬТЕ В КУРСЕ!**



РЕКЛАМА

Экспертиза уходит в Интернет

Максим Еланский / Организации, проводящие экспертизу проектной документации, готовы к вводу электронного документооборота, несмотря на некоторые законодательно не решенные вопросы. ➔

В 2017 году экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий будет осуществляться только в электронной форме. С 1 января нового года полностью на такой документооборот перейдут организации, осуществляющие государственную экспертизу. Ожидается, что с 1 апреля на электронное взаимодействие с заказчиком перейдут и компании, проводящие негосударственную экспертизу.

Готовность №1

Электронный документооборот проектной документации – новый этап в упрощении работы с государственной экспертизой. Отныне вся документация будет предоставляться заказчиком только в электронном виде. Для сохранения конфиденциальности информации, персонализации ответственности разработчиков проектов и специалистов, проводящих экспертизу, вся документация должна скрепляться усиленными квалифицированными электронными подписями.

С 1 сентября текущего года полностью на электронный документооборот уже перешло ФАУ «Главгосэкспертиза России» – при проведении экспертизы за счет средств федерального бюджета. С 1 января 2017-го на электронный документооборот переходят все государственные экспертизы.

Несмотря на свой региональный статус, СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» уже начал прием документации в электронном виде в качестве альтернативы бумажному варианту. По словам руководителя ЦГЭ Игоря Юдина, в настоящее время в электронном виде проходят экспертизу 10 проектов строительства. «Это не так много, но мы видим интерес клиентов к нашему электронному сервису. Сейчас проводится определенная обкатка работы системы. Устраняются проблемы, возникшие в данном процессе».

В ГАУ «Леноблгосэкспертиза» сообщили, что они уже подготовились к полному электронному документообороту. По словам специалистов, с 1 января представить пакет документов на экспертизу можно на электронном носителе, предварительно заполнив заявление на проведение экспертизы на официальном сайте учреждения. Также планируется предоставлять услугу по проведению экспертизы посредством Портала государственных и муниципальных услуг Ленинградской области и Единого портала государственных и муниципальных услуг.

По словам заместителя руководителя петербургского филиала Мосгосэкспертизы Юрия Добровольского, компания уже три года проводит экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий в электронном виде. «Практика доказывает, что у проведения экспертизы в электронном виде есть множество преимуществ. С самого начала услуга пользуется большим спросом – особенно среди частных инвесторов, которые хотят пройти экспертизу максимально оперативно и комфортно. Постоянно растет доля инвесторов, выбирающих такой способ взаимодействия: с начала 2016 года более 30% всех инвестиционных объектов года прошли экспертизу именно в электронном виде. Таким образом, для многих частных заказчиков подобная процедура прохождения экспертизы уже является привычной и не вызовет каких-либо неудобств», – подчеркивает эксперт.



Электронный документооборот ускорит взаимодействие заказчика и компании, проводящей экспертизу

Нужны пояснения

Игроки рынка негосударственной экспертизы в целом также готовы к переходу на электронный документооборот. Предполагается, что это произойдет с 1 апреля. Подготовленное, но пока не принятое Постановление Правительства РФ уже есть. В отличие от государственной экспертизы, представители негосударственной отмечают некоторые слабые стороны нововведений.

Предпосылки для корректировки порядка расчета стоимости проведения экспертизы в связи с переходом на электронный документооборот отсутствуют

По словам руководителя компании «Эксперт-Проект» Александра Караваева, переход на электронный документооборот обусловлен многими факторами, в том числе и созданием единого реестра заключений экспертизы проектной документации. «Предлагаемые на настоящий момент материалы по внедрению электронного документооборота вызвали непонимание и массу вопросов у большинства руководителей негосударственных экспертиз в части контроля и ведения реестра, программного обеспечения, исключения предвзя-

того влияния кого-либо. Одно из правил единого государственного реестра заключений экспертизы, ведение которого предусматривается в электронном виде, – рассмотрение в течение двух рабочих дней работником государственного учреждения представленных документов. Этот работник – физическое лицо – единолично будет решать, соответствуют или не соответствуют представленные данные требованиям правил формирования реестра. Если данное Постановление

Правительства будет принято в этом виде, то это будет очередной барьер для инвестора. К новшеству мы готовимся, внимательно следим за ситуацией», – отмечает он.

Александр Караваев добавляет, что у некоторых небольших компаний могут возникнуть сложности с получением электронных подписей, так как они должны быть у каждого ответственного лица, что влечет дополнительные финансовые затраты. Не исключено, считает эксперт, что отдельные организации предпочтут уйти с рынка.

Генеральный директор компании «Центр строительного аудита и сопровождения» Артем Рыжиков также отмечает, что основная нагрузка по переходу на электронный документооборот ляжет на экспертные организации. «Им необходимо установить программное обеспечение, решить вопросы нагрузки на серверы, безопасности базы данных и многие другие задачи. Для заказчика же переход на новый регламент прохождения экспертизы несет положительные изменения. Думаю, сегодня уже не осталось проектировщиков, которые работают за кулисами. Поэтому сейчас работа экспертов с бумажной документацией обусловлена скорее привычкой, которая уйдет в прошлое со вступлением в силу законодательных изменений», – считает он.

Цены не изменятся

Несмотря на дополнительные расходы на покупку специального программного обеспечения, цены на услуги проведения экспертизы расти не будут. Так считают сами игроки рынка.

Как отмечают специалисты СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», суть работы экспертов от изменения порядка представления документации на экспертизу не изменилась. Эксперт должен квалифицированно и, главное, независимо осуществить оценку проекта на соответствие требованиям технических регламентов. С учетом данных фактов, отсутствуют как правовые, так и организационные предпосылки для корректировки порядка расчета стоимости проведения экспертизы в связи с переходом на электронный документооборот. В то же время, это не означает, что механизм расчета стоимости проведения экспертизы не будет претерпевать изменений в рамках нормотворческого процесса.

Аналогичные делает выводы и Артем Рыжиков. «Я не думаю, что введение электронного документооборота существенно повлияет на стоимость проведения экспертизы – во всяком случае, в ближайшее время. «Стоимость государственной услуги четко регламентируется Постановлением Правительства, а ценовую политику негосударственных организаций формирует рынок. Первоочередным фактором здесь является конкурентная среда, а не то, в каком виде будет передаваться проектная документация – в электронном или бумажном. К тому же стоимость экспертизы складывается из многих других факторов – зарплаты специалистов, сложности и объемов проекта и прочего», – подчеркивает глава «Центра строительного аудита и сопровождения».

мнение



Александр Орт, президент ГК «ННЭ», вице-президент Национального объединения организаций экспертизы в строительстве (НОЭК):



– Электронный документооборот – это не просто дань моде, а веление времени, которое заставляет нас идти в ногу с передовыми технологиями. Данное нововведение повышает деловую и инженерную культуру, а также дает существенную экономию. Да, конечно, государственная экспертиза опережает нас, негосударственные экспертизы, в развитии электронных коммуникаций. Тем более, что о переходе на безбумажные технологии в государственной экспертизе говорилось уже давно. Тогда институт негосу-

дарственной экспертизы еще только формировался, потом вставал на ноги, а государственная могла себе позволить выделять на развитие информационных технологий серьезные средства, включая бюджетные финансовые и существующие человеческие ресурсы. Негосударственные экспертизы пока только ждут официального принятия и вступления в силу Постановления Правительства, которое обяжет организации осуществлять документооборот в электронном виде. Однако мы не стоим на месте, не ждем указания сверху и готовы к нововведениям.

Рюд Рейтелигспергер:

«Города общаются между собой лучше, чем страны»

Дарья Литвинова / Рюд Рейтелигспергер – голландский архитектор, или арти-тектор, как он сам себя называет, основатель Observatorium, профессионального объединения нового формата. Observatorium специализируется не на традиционном проектировании зданий или помещений, а на преобразовании городских пространств. В интервью «Строительному Еженедельнику» Рюд Рейтелигспергер рассказал о приоритетах изменения застроенных территорий пост-индустриальных городов и проектах, превращающих «застройку» в место притяжения людей и бизнеса. ➔

– Рюд, это Ваш первый визит в Россию?

– Нет, в вашей стране я уже третий раз. Первый раз я был в Красноярске, затем в городе Никола-Ленивец (находится под Калугой, в 200 км от Москвы, – прим. ред.). Художник и скульптор Николай Полисский начал привлекать местных жителей к созданию монументальных инсталляций из природных материалов – зиккурата из сена, башни из лозы, акведука из снега. А в 2006 году появился международный фестиваль «Архстояние», посвященный ландшафтными объектам. Я был одним из участников этого фестиваля. В Петербурге я впервые.

– Произвела ли на Вас впечатление петербургская архитектура?

– К сожалению, я пока не много успел посмотреть. Немного погулял по центральным улицам, побывал около ансамбля Смольного. Подозреваю, что лучшее время для посещения Петербурга – конечно же, лето, но и сейчас он очень красив. Напомнил мне в чем-то Париж, Берлин. Петербург, без всякого сомнения, принадлежит к сообществу красивейших городов Европы. И самое интересное – это, конечно, Нева. Все города, расположенные в дельтах рек, – невероятно впечатляют. Мой любимый пример в этом отношении – Роттердам. Вода – неисчерпаемый источник вдохновения и преобразования, бесконечного переосмысления взаимоотношений города и акватории. Петербург также обладает этой уникальной возможностью. Возможно, вашему городу стоит делать больший акцент на воду. Улицы прекрасны, но заполнены автомобилями, а река пока пуста.

– Observatorium специализируется не на традиционном проектировании зданий или помещений, а на преобразовании существующих пространств. Почему это направление сегодня востребовано?

– Мы живем в искусственно созданном мире. Все, что мы видим и ощущаем, сделано людьми. А все рукотворное претерпевает со временем изменения. Петербург не строился для автомобилей, а сейчас он заполнен ими. Город обязан меняться. При этом мы не знаем, как будет выглядеть Петербург через двадцать-тридцать лет, как изменится функционал его зданий, улиц, площадей. Это невозможно предсказать, но всегда нужно помнить об истории места. Память места должна стать отправной точкой для будущих преобразований.

– То есть в основе преобразований лежит историзм?

– Да, но не только. Речь не идет о сугубо научном историзме. Есть понятие исторического слоя. Люди хранят в памяти

КСТАТИ

В рамках Международной недели урбанистики Urban Week 2016, которая проходила с 14 по 20 ноября в Петербурге, Рюд Рейтелигспергер выступил с двумя лекциями. Одна из них называлась «Архитектура и арти-тектура для амбициозных городов» и была посвящена проектам переосмысления застроенных пространств и пост-индустриальных пустошей, приносящих «добавочную стоимость» в городские пейзажи и стандартную застройку. Во второй лекции, под названием «Пять поцелуев для спящих красавиц: пять ревитализационных проектов, возрождающих депрессивные районы европейских городов», г-н Рейтелигспергер рассказал о проектах

в Нидерландах, Германии, Великобритании и Франции.

Лекции проходили при поддержке Генерального Консульства Королевства Нидерландов в Петербурге.

В настоящее время Рюд Рейтелигспергер и Observatorium обсуждают возможности совместных проектов с СПбГАСУ и Российской гильдией управляющих и девелоперов (РГУД), для включения их в программу конкурса «Молодые архитекторы в современном девелопменте» 2017 года. Также в планах – лекции и практические занятия по превращению стандартной застройки Петербурга и Роттердама в «городские магниты».

Предполагается, что спящие красавицы – исторические города Европы, а разбудившие их «поцелуи» – проекты преобразования застроенных пространств. Насколько охотно сегодня идут европейские города на преобразования, сопротивляются ли красавицы?

– Спящих красавиц, как известно, хорошо охраняют. Эти препоны везде одинаковы – это городские власти, общественность, противоречивые интересы различных сторон, борьба приоритетов по использованию пространства. Поэтому каждое изменение – это сложная работа. Архитектор должен уметь разговаривать, убеждать. Залог победы – хорошая, ясная идея, уверенность в своем проекте. Только так можно привлечь союзников на свою сторону.

– Кто является инициатором проекта чаще всего – инвестор, общественность, городские власти?

– Инициатором проекта может быть кто угодно, самое главное – достичь консенсуса, понять друг друга, найти правильные слова. Мы говорим на разных языках, но об одном и том же. Двадцать лет назад, когда я еще был начинающим архитектором, судьба моего первого проекта была в руках инвестора, который должен был одобрить его финансирование. Мы сидели напротив него, долго рассказывали ему про преимущества проекта, но ни одна эмоция не отражалась на его лице. Мы думали, что дело безнадежное, но в итоге он инвестировал в наш проект. Спустя пять лет, когда я уже приобрел некоторую известность, мне снова довелось работать с этим человеком. Я признался ему, насколько бесперспективной показалась сначала мне наша первая встреча. На это он ответил, что очень боялся показаться нам, молодым художникам, несовременным и необразованным. И поэтому не сказал ни слова. Этот случай научил меня тому, что даже в самой безнадежной ситуации нужно искать общий язык.

– У городов мира много схожих проблем?

– Вы знаете, со временем я вообще сделал вывод о том, что сегодня города мира становятся все более похожими друг на друга. В каждом крупном городе вы найдете абсолютно одинаковые Starbucks, MacDonald's... По городам ездят одинаковые машины, повсеместно вы увидите типовую застройку в новых районах. Сегодня модно носить бороду, и улицы заполнили бородатые молодые люди – такие же, как фотограф «Строительного Еженедельника». Тотальная глобализация. Но города конкурируют между собой, они хотят привлекать к себе талантливых людей. Единственное, что сегодня отличает мегаполисы друг от друга – это ландшафт, как исторический, так и природный. Это истоки городов, суть их индивидуальности. Поэтому будущее городов – сохранение и воспитание собственной идентичности, основанное на их истоках. Например, Роттердам, который был образован в месте слияния рек Ротте и Ньиве-Маас, сто лет назад был известен тем, что в его реках водился лосось. И девушки, трудившиеся на фабриках, уставали от того, что им постоянно приходилось есть лососину. Сейчас этой проблемы нет, так как уже давно перевелась вся рыба. Недавно возникла идея вернуть лосося в реки Роттердама. Это важно как обретение символа. Как возвращение к истокам, чистоте среды и природной красоте.

– Если бы Вам поступило предложение поработать в России, Вы бы согласились?

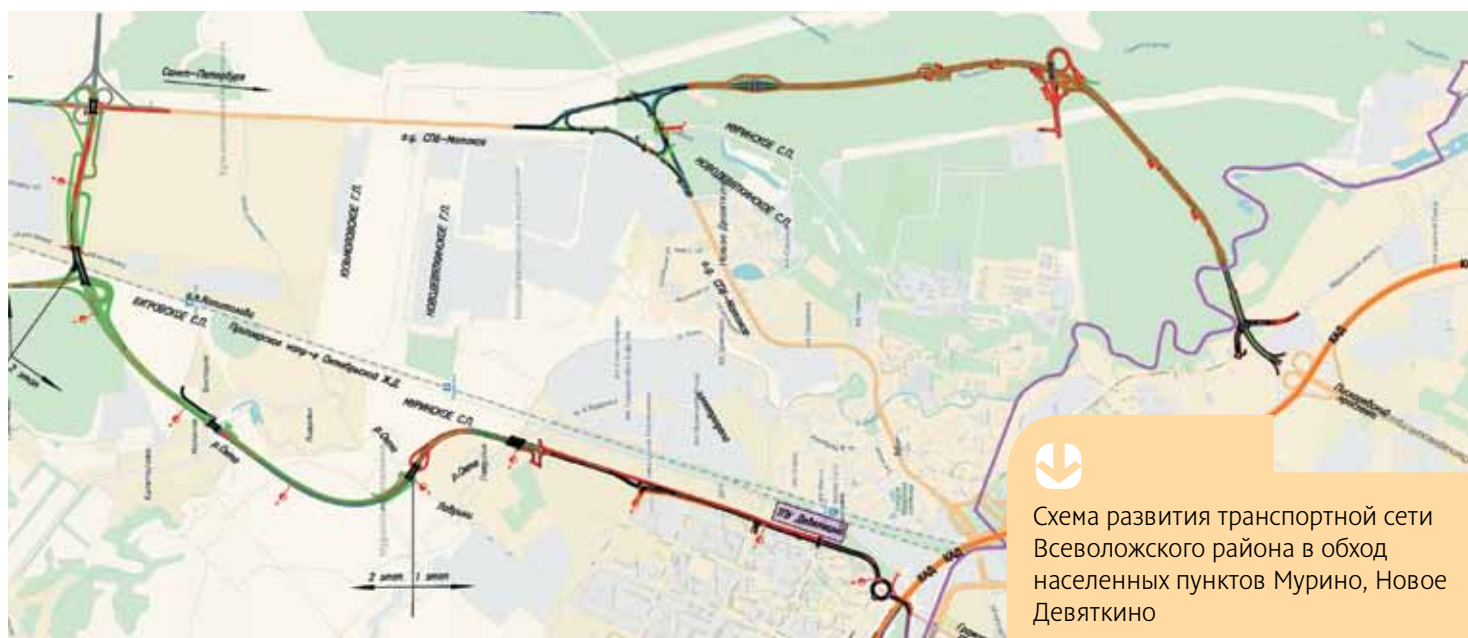
– Конечно. Тут может быть несколько направлений. Это и проекты по преобразованию территорий, и работа со студентами. Поиск идей и обсуждение того, какими могут быть проекты. Я считаю, что города сегодня контактируют между собой куда лучше, чем страны. Мой опыт показывает, что партнерство городов по осуществлению совместных архитектурных проектов, обмен опытом по преобразованию городских пространств – самый плодотворный путь. Города очень похожи, в том числе и в своих проблемах – трафик, перенаселенность, плохая экология, реновация застроенных территорий. Мне нравится цитировать своего друга, который продолжительное время возглавлял архитектурный департамент Нью-Йорка, сказавшего, что не люди строят города, а города строят людей. Сегодня города могут многому научиться друг у друга.



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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей





Мурино развяжут под КАД

Анастасия Лаптёнок / Жителей Мурино отправят объезжать пробки по техническому проезду под КАД, позже альтернативную дорогу дополнят развязка и транспортно-пересадочный узел. Строить прогнозы о сроках строительства полноценного 10-километрового объезда Мурино слева – в Правительстве Ленобласти остерегаются.

Два обещанных объезда Мурино – справа (в створе Пискаревского проспекта) и слева (в створе Гражданского проспекта) – все еще остаются отдаленной перспективой. А в ближайшей перспективе транспортную проблему «самого питерского» района Ленобласти власти региона намерены решать поэтапно, совместными усилиями бюджета и бизнеса – в первую очередь застройщиков. Для последних, по словам губернатора Александра Дрозденко, игнорирование проблемы может обернуться мораторием на застройку территории.

На первом этапе автопоток с трассы на Бугры переведут на технический проезд под Кольцевой автодорогой, сделать

Затраты поделят почти пополам (60 к 40) региональный бюджет и бизнес. На плечи последнего в лице УК «Мурино» лягут подготовительные работы (выкуп участков, организация движения на период строительства и т. п.). Основные работы (земельное полотно, дорожная рубашка, освещение, благоустройство) и 60% затрат (около 768 млн рублей) – возьмет на себя Комитет по дорожному хозяйству Ленобласти.

Общая стоимость всего 10-километрового объезда Мурино слева составляет около 15 млрд рублей. Когда появится этот объезд – в Правительстве затруднились ответить. «Сейчас наша главная задача – дать возможность людям,

составит 120 км/час на областном участке и 80 км/ч – на городском. В состав дороги также включены три развязки, путепровод и мост через реку Охта.

Проектирование объезда финансируют застройщики Мурино, под «предводительством» компании «ЦДС». Модель финансирования строительства окончательно еще не выбрана, наиболее удобный Правительству Ленобласти вариант – ГЧП с использованием средств, собранных системой «Платон». Но, чтобы претендовать на эти средства, регион должен приложить к заявке проект дороги, который появится только к середине 2017 года. Помимо этого, интерес к инфраструктурному объекту проявили банки – «ВТБ» и «Газпромбанк», ранее также обсуждавшие возможность инвестиций в строительство дороги, соединяющей КАД с трассой «Нарва».

Помимо финансового вопроса, который оставляет далеко позади по значимости все остальные, в проектах и первого, и второго объездов еще много нерешенных шероховатостей: это и различные технические согласования с дирекцией КАД, и включение проекта в Адресную инвестиционную программу для прохождения госэкспертизы, и вынос сетей монополистов, и другие мелкие нюансы, разрешение которых в сумме может повлиять на сроки строительства стратегически необходимых Мурино дорог.

Конкретные даты реализации локальных этапов плана ликвидации транспортного коллапса Мурино чиновники дорожного блока обещали назвать в середине декабря текущего года.

Главная задача – дать возможность людям, живущим в Мурино, выехать из дома и приехать домой

это обещают уже к середине 2017 года. Этот этап областному бюджету не будет стоить почти ничего. Открытие движения по альтернативной трассе, по словам заместителя председателя Правительства Ленобласти Михаила Москвина, – это «не очень большие деньги». Впрочем, в Правительстве нет необходимости «держаться в уме» эти расходы: все работы, в том числе благоустройство прилегающих улиц, оцененное проектировщиками из АО «Дорсервис» в 106 млн рублей, будут проведены за счет застройщиков, осваивающих территорию.

Кроме того, инвестор в лице гипермаркета «Лента» согласился расширить участок дороги на Бугры, организовать круговое движение и установить светофор. По мнению Михаила Москвина, правильная организация дорожного движения позволит уменьшить поток транспорта на проблемном участке в два раза.

Вторым этапом станет строительство развязки с КАД, его реализация оценена в 1,1 млрд рублей. Начать строительство планируется также во второй половине 2017 года и завершить за 8 месяцев. Следующим этапом запланировано строительство транспортно-пересадочного узла «Девяткино», объединяющего международный автовокзал, ж.-д. станцию, станцию метро и перехватывающую парковку.

живущим в Мурино, выехать из дома и приехать домой. Более длительная перспектива в строительстве объезда – пока не обсуждается», – расставил приоритеты Михаил Москвин.

Второй обход одной из самых популярных деревень Ленобласти – со стороны Пискаревского проспекта и с выходом на трассу Петербург – Матокса – оценен в 5,5 млрд рублей. Протяженность четырехполосной дороги составит 7,2 км, ширина – 7,5 м. Объезд будет платным для транзитного транспорта и свободным для жителей Мурино. Расчетная скорость

мнение



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

– Если мы не найдем варианты обеспечения Мурино и Нового Девяткино транспортными развязками, я как губернатор готов в рамках действующего законодательства (а может быть, и поправив областное законодательство), принять максимальные меры, ограничивающие строительство в этой зоне. Дальнейшее развитие этой зоны невозможно без параллельного решения инженерных, транспортных и социальных вопросов. Мы готовы 60% инвестиций предусмотреть за счет дорожного фонда, но не готовы полностью строить только за счет бюджета Ленобласти. Если мы не договоримся, то мы просто поставим замок на этих воротах, пока не примем иного решения.

АСН-инфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➔ **Два корпуса ЖК «Каменка» ГК «СУ-155» готовы к вводу в эксплуатацию.** Об этом сообщает портал «АСН-инфо» со ссылкой на городской Комитет по строительству. Кроме того, на объектах в Каменке (квартал 75А, участок 1-75) полностью устранены замечания, выданные Службой государственного строительного надзора и экспертизы в ходе проведенной проверки. Застройщиком подан пакет документов, необходимых для получения заключения о соответствии построенного объекта нормативам, запланированный срок получения – конец ноября. Ввод корпусов в эксплуатацию запланирован на декабрь 2016 года. Напомним, ГК «СУ-155» из-за возникших финансовых трудностей приостановила строительство 130 жилых домов в РФ, в результате чего пострадали около 30 тыс. дольщиков. Санацией строительного холдинга занимается банк «Российский капитал». Объектами ГК «СУ-155» являются крупные жилые комплексы «Каменка» и «Новая Каменка» в Петербурге и микрорайон «Янино-Восточный» в Ленобласти.

➔ **В Сестрорецке введен в эксплуатацию ЖК «Лесная дача».** Объект строился ООО «Коттеджстрой» (ООО «Флагман»). Жилой комплекс, пишет портал «АСН-инфо», планировалось ввести в эксплуатацию в 2015 году. Однако застройщик столкнулся с рядом проблем, и только после вмешательства Комитета по строительству Петербурга завершение объекта стало возможным. В составе жилого комплекса, разделенного на три отдельных блока, шесть домов (по два в каждом блоке) и двадцать таунхаусов. Всего в комплексе 532 домовладения. Домовладения давно проданы. В настоящее время сдано 96 квартир общей площадью 7261 кв. м.

➔ **Компания «Норманн» внесла изменения в проектные декларации** семи жилых комплексов, которые возводит в Петербурге и Ленобласти. Сроки сдачи тринадцати домов передвинуты. В компании, у которой сейчас насчитывается свыше 6,2 тысяч дольщиков, перенос сроков, как сообщает портал «АСН-инфо», объясняют ростом стоимости стройматериалов и банкротством подрядчиков. Застройщик будет идти навстречу дольщикам, не готовым переносить дату заселения. Они смогут перейти в другую очередь, либо расторгнуть договор и вернуть деньги. В III квартале текущего года компания зафиксировала рост продаж – примерно на 33% по сравнению со II кварталом. За три месяца компании удалось продать 362 квартиры – при том, что с начала года построено 20 тыс. квартир.

➔ **Компания «РосСтройИнвест» получила разрешение на ввод в эксплуатацию** второй очереди жилого комплекса «Город мастеров», пишет портал «АСН-инфо». Последняя очередь комплекса представляет собой корпус на 634 квартиры и подземный паркинг. Данный жилой комплекс расположен на пр. Маршала Блюхера, на участке 15 (западнее пересечения с Лабораторной улицей). В мае компанией было получено разрешение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на ввод в эксплуатацию первого этапа объекта. Напомним, строительство ЖК «Город мастеров» ГК «РосСтройИнвест» начала в 2013 году.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск московского ООО «Вымпел» к петербургскому ЗАО «Строительная компания «Логос».** Истец взыскивал с ответчика 36 млн рублей. Как следует из судебных документов, данная сумма является задолженностью по проведенным «Вымпелом» субподрядным работам, в рамках реконструкции объекта «Здание №14 и хозяйственный блок в Тайницком саду Московского Кремля». Общая стоимость работ составляла 146 млн рублей. «Логос» как подрядчик оплатил их только частично. Доказательства перечисления истцу всей суммы ответчик суду не представил. «Логос» ссылаясь на отсутствие обязанности оплатить выполненные работы, ввиду отсутствия у него исполнительной документации. Данный довод ответчика не был поддержан судом. Отметим, что компания «Логос» в 2009 году была генподрядчиком реставрации зданий Сената и Синода. Объем проведенных работ составлял 5 млрд рублей.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал Союзу кинематографистов России** в изъятии у Союза кинематографистов Петербурга объектов недвижимости в поселке Репино. Согласно материалам суда, Союз кинематографистов России, который в настоящее время входит в число основных кредиторов Петербургского Творческого союза, настаивал на изъятии объектов в составе Дома творчества кинематографистов в Репино — трех жилых корпусов, теплицы, котельной и сауны. В настоящее время Союз кинематографистов Петербурга проходит процедуру банкротства.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал необоснованными иски требования** ОАО «Объединенная энергетическая компания» к ПАО «Ленэнерго». Истец требовал выплаты 4,6 млрд рублей за услуги по передаче электроэнергии. Спор между компаниями касался согласования объема и стоимости оказанных услуг по передаче электрической энергии по сетям ОЭК. Рассмотрев претензии к ответчику, суд отметил, что применение методики расчета ОЭК противоречит нормам действующего законодательства РФ.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отклонил заявление** ООО «Балтийский торговый дом» о взыскании с ПАО «Балтийский банк» 7,8 млрд рублей. Данные средства считаются убытками организации за переданные кредитной организации активы. В деле в качестве третьих лиц задействованы Андрей Исаев и Олег Шигаев. Напомним, бизнесмены изначально были совладельцами «Балтийского банка» и ряда объектов недвижимости в городе. Санация кредитной организации была введена ЦБ в 2014 году после долгой корпоративной войны между бизнесменами и вывода более десяти миллиардов рублей. Санатором был выбран «Альфа Банк». В прошлом году на Олега Шигаева было заведено уголовное дело, но он остается не доступен для правоохранительных органов, так как находится за рубежом. В январе арбитраж должен рассмотреть иск «Балтийского торгового дома» о признании банкротом Олега Шигаева.

Старообрядцы не получили школу

Максим Еланский / Арбитраж не признал право собственности Русской Православной Старообрядческой Церкви на историческое здание на Московском проспекте, в котором сейчас размещается музыкальная школа. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в середине ноября не удовлетворил иск Русской Православной Старообрядческой Церкви к городскому Комитету имущественных отношений. Религиозная конфессия просила признать за собой право собственности на здание по адресу: Московский пр., д. 108, литера Д.

Дом, ставший объектом судебного спора, был построен в 1899 году при Громовском старообрядческом кладбище купцом Петром Чубыкиным. В трехэтажном здании размещалась богадельня. С 1911 по 1922 год в нем был открыт Центр старообрядчества, где проходили съезды епархий. В советское время в здании длительное время работала общеобразовательная школа, с 1981 года в нем располагалась Детская музыкальная школа имени В. В. Андреева. В настоящее время данный дом является объектом культурного наследия регионального значения.

В 2013 году представители Старообрядческой Церкви обратились в КУГИ (сейчас КИО — прим. ред.) с просьбой о возврате объекта недвижимости религиозной конфессии в соответствии с законом о реституции. Чиновники ведомства отказали, ссылаясь на то, что здание богадельни не может считаться имуществом религиозного назначения. В 2015 году отказался рассматривать прошение старообрядцев по аналогичным причинам и вице-губернатор Петербурга Михаил Мокрецов, после чего церковники и решили обратиться в Арбитражный суд.

В судебном решении отмечается, что представленные заявителем доказательства не подтверждают того, что спорное здание было построено для совершения богослужений и других религиозных обрядов. Причем, согласно исторической справке, сама богадельня относилась к ведомству Министерства внутренних дел на правах юридического лица и вне зависимости от каких-либо общественных организаций, в ней находящихся. Кроме того, в судебном выводе подчеркивается, что передача здания Церкви повлечет за собой нарушение Закона об образовании.



Здание, ставшее объектом спора, было построено при Громовском старообрядческом кладбище

Напомним, что для Петербурга это не первый спор, касающийся определения собственника бывших религиозных объектов. В частности, Музей Арктики и Антарктики, расположенный на ул. Марата, 24, несколько лет отбивался от Русской Православной Церкви, заявлявшей свои претензии на здание, в котором до революции размещался единоверческий храм. Летом прошлого года Росимущество отказало в передаче объекта недвижимости РПЦ, так как у единоверческой общины не было средств на сохранение здания как объекта культурного наследия.

По словам юриста практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Марии Оболенской, право религиозных организаций на возврат им на безвозмездной основе имущества религиозного назначения установлено Законом РФ №327-ФЗ от 30.11.2010 г. «О передаче религиозным организациям имущества религиозного

назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

«Судебная практика свидетельствует, что религиозные организации стали чаще обращаться с заявлениями о признании незаконными решений государственных органов об отказе в передаче безвозмездно в собственность имущества религиозного назначения. Основной причиной отказов по таким делам является отсутствие доказательств того, что испрашиваемый для передачи объект действительно является имуществом религиозного назначения», — отмечает юрист.

справка

В дореволюционные годы в Петербурге было семь старообрядческих храмов. В настоящее время из них сохранились четыре (включая здание на Московском проспекте), действующими считаются три.

тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» информирует о конкурсе** на строительство новой улицы. Условное ее название Южная, она пройдет вдоль восточного берега Лахтинского разлива в Приморском районе. В составе 6-полосной магистрали протяженностью 1742 м запроектирован мост через протоку Лахтинского разлива длиной 23 м из сборных железобетонных балок. Сама улица станет городской магистралью регулируемого движения и позволит перераспределить транспортные потоки Приморского шоссе. Стоимость работ определена в сумму 868 млн рублей. Заявки принимаются до 14 декабря текущего года, победителя выберут 26 декабря. Контракт заключается до 20 августа

2018 года, рабочая документация должна быть готова не позднее 10 июня 2017 года.

➔ **Комитет по строительству Петербурга проводит конкурс на завершение строительства** поликлиники в Приморском районе. Медучреждение для взрослых на 600 посещений в смену находится в Коломягах восточнее дома 12 по Вербной улице. Участок ограничен жилой застройкой, Вербной улицей и существующей детской поликлиникой. Трехэтажное здание запроектировано прямоугольным, с выступающими объемами лестниц, подвальным и техническим этажами. В поликлинике будут клиничко-диагностические лаборатории, помещения врачей-инфекционистов, отделение скорой помощи с изолирован-

ным входом, терапевтическое, хирургическое, рентгенодиагностическое, стерилизационное отделения, конференц-зал, лечебный бассейн, отделения физиотерапии и лечебной физкультуры. Стоимость работ не должна превышать 520 млн рублей. Заявки принимаются до 28 ноября текущего года, итоги подведут на следующий день. Договор заключается до 26 декабря 2017 года.

➔ **Комитет имущественных отношений Петербурга выбрал победителя тендера** на поставку квартир для очередников. Жилую недвижимость городу вновь поставит компания «Дальпитерстрой». Суммарная цена семи тендеров составила 1,6 млрд рублей. За эти деньги победитель обязуется передать заказчику 311

1-2-3-комнатных квартир до 30 апреля 2018 года. Жилье строится в Парголово и Шушарах. Стоимость квадратного метра для города составит 61,2 тыс. рублей.

➔ **ГУП «Водоканал СПб» ищет подрядчика на строительномонтажные работы** на станции очистки и бактерицидной обработки питьевой воды в Кронштадте. В задачи исполнителя входит модернизация блока первичной подготовки воды и блока фильтров. Стоимость работ составляет 17,2 млн рублей. К участию приглашаются 14 организаций, прошедших предварительный квалификационный отбор. Заявки принимаются до 14 декабря текущего года, итоги подведут 21 декабря. Контракт действует до 31 марта 2017 года.

Анна Леонова: «Закон о СРО объединяет»

Ольга Кантемирова / 1 ноября текущего года по всей стране стартовал первый этап реализации 372-ФЗ от 3 июня 2016 года, контролирующего систему работы саморегулируемых организаций. Об исполнении новой редакции закона в СРО Северо-Запада мы поговорили с координатором Ассоциации «Национальное объединение строителей» по СЗФО, директором Ассоциации «СРО «Строительный Комплекс Вологодчины» Анной Леоновой.

– **Анна Геннадьевна, расскажите о предварительных итогах реализации первого этапа 372-ФЗ от 3 июня 2016 года на Северо-Западе.**

– До 1 ноября этого года СРО должны были перечислить средства компенсационных фондов на специальные счета в одном из 12-ти уполномоченных банков. В итоге, из шестнадцати саморегулируемых организаций в СЗФО, пять в полном объеме выполнили условия части 2 статьи 3.3 ФЗ-191 от 29.12.2004 г. в редакции ФЗ-372 от 03.07.2016 г., а именно – разместили средства компенсационного фонда саморегулируемой организации, сформированного в соответствии со статьями 55.4 и 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации, девять – разместили средства частично, две – не открыли спецсчета и, соответственно, не перечислили денежные средства.

– **Почему?**

– Одна СРО еще не провела общее собрание, на котором будет принято решение об открытии специального счета и определен банк. Во втором случае задержка вызвана проблемами с организационными процессами внутри СРО.

– **А по какой причине те девять СРО разместили деньги на счетах не в полном объеме?**

– Их две. Во-первых, это лишение лицензий кредитных организаций Центральным Банком РФ и, как правило, начало процедуры банкротства банков, в которых СРО размещала средства. Напомню, ранее СРО самостоятельно определяла выбор кредитной организации и способы инвестирования. Не берусь судить управленческие решения отдельных работников, представителей СРО, я имею в виду – с умыслом или нет определялся способ, порядок размещения – но факт отсутствия денежных средств в полном объеме в первую очередь должен насторожить членов таких СРО. Дата 1 ноября стала отправной точкой для начала анализа деятельности саморегулируемых организаций. Установленный факт неполного перечисления либо перечисления может говорить об отсутствии контроля со стороны участников за деятельностью своей СРО. А также – проведение собраний по многосотенным-тысячным доверенностям, отсутствие внутреннего финансового органа контроля – ревизионной комиссии. Ряд СРО ограничили наличием представителя-посредника в субъекте, задачей такого посредника было привлечение как можно большего

числа членов, а не информирование, в том числе и о состоянии, движении средств компфонда, или по иным финансовым вопросам. Это тоже те причины, которые, к сожалению, имели место быть и повлияли на неисполнение указанной нормы.

Еще одна причина того, что СРО перевела деньги на спецсчета не полностью, – отказ банка от расторжения депозитного договора. Это случилось с теми банками, которые не вошли в число 12-ти уполномоченных. Можно расторгнуть договор и в одностороннем порядке, но тут есть вероятность того, что СРО потеряет накопленные проценты. Единолично принять решение о расторжении депозитного договора директор не может – соответственно, организационные моменты, связанные с проведением общего собрания (при условии принятия решения данным органом управления) также могли повлиять на ситуацию.

В СРО Северо-Запада такая ситуация произошла с банком «Авангард». Координаторы федеральных округов (городов федерального значения) сигнализировали о подобном поведении и других банков. Письмо о конкретном прецеденте с вышеуказанным банком мною было направлено в НОСТРОЙ; объединение, в свою очередь, информацию направило в Центральный банк РФ. Ответ от них должен прийти к 1 декабря.

– **Теперь от проблемных моментов перейдем к, так сказать, передовикам. Перечислите СРО, которые успешно справились с первым этапом реализации закона.**

– Это «Строительный союз Калининградской области», НП «Объединение строителей Республики Коми», Ассоциация «Псковский строительный комплекс», Ассоциация «СРО «Строительный Комплекс Вологодчины» и НП «Объединение строителей Карелии».

КСТАТИ

На сайте НОСТРОЙ (<http://www.nostroy.ru>) есть информация о реализации 372-ФЗ от 03.07.2016 г. и в форме вопросов-ответов – оперативная информация о СРО, в том числе нарушающих нормы закона, а также вкладка «Единый реестр членов СРО» (<http://reestr.nostroy.ru>), в которой можно найти СРО в своем регионе.

– **Где можно узнать о состоянии спецсчетов?**

– Планируется, что списки с суммами перевода средств на спецсчета будут публиковаться на сайте НОСТРОЙ. Таким образом, можно будет узнать о динамике реализации первого этапа, а для строительных компаний это будет подсказкой. Сразу станет видно, какая СРО надежнее, в какую лучше вступать, ведь состояние компфонда – один из основных показателей надежности СРО. Решение об опубликовании таких списков будет принято 8 декабря на заседании Совета.

– **Есть ли уже какие-то данные по второму этапу реализации Закона, который начинается с декабря?**

– Напомню, до 1 декабря все юрлица и ИП должны определиться со своим статусом и подать в СРО уведомления либо о добровольном прекращении членства, либо о переходе в СРО по месту регистрации или о сохранении членства в СРО. Если организация не выразит свою позицию, то 1 июля 2017 года у СРО есть право ее исключить. Всю информацию по поданным уведомлениям мы будем собирать до 6 декабря, после этого общая картина станет известна.

– **«НОСТРОЙ» теперь каждую неделю проводит селекторные совещания с координаторами разных регионов с целью узнать о ходе реализации Закона. С какими сложностями столкнулись другие регионы?**

– На последнем совещании исполнительный директор

НОСТРОЙ Виктор Прядеин сообщил о негативной тенденции, которая наблюдается в некоторых субъектах: стали выявляться СРО-«пустышки». На компфондах у них совсем нет средств, эти СРО меняют юридический адрес, не имея членов в том субъекте Федерации, куда переводятся. Ранее обсуждался такой переход как забота о строителях, а именно: если в СРО состоит достаточно большое количество членов, а сама СРО зарегистрирована не в том субъекте, то объективно проще осуществить перерегистрацию юридического адреса СРО. Но когда ситуация доходит до абсурда, то вышеуказанные действия могут наводить на мысли о преследовании менеджерами только своих сиюминутных желаний, которые, возможно, снова приведут к введению в заблуждение членов СРО и нарушениям закона. Выявлением таких сомнительных схем занимается НОСТРОЙ. Конечно, хотелось бы, чтобы к этому вопросу подключились и Ростехнадзор, и Минюст, и другие компетентные органы.

– **Какие вопросы возникают на селекторных совещаниях?**

– Вопросы достаточно разноплановые и посвящены не только этапам исполнения ФЗ. Например, интересна тема бухгалтерского учета, налогообложения в новых условиях, связанных с реализацией Закона. В связи с этим для работников финансовой сферы проходят обучающие семинары.

В целом же, благодаря селекторным совещаниям нарушения законодательства, негативные примеры и тенденции сразу становятся известны, а значит, и реагировать на них получается быстрее.

– **Как 372-ФЗ от 3 июня 2016 года повлиял на работу СРО Северо-Запада?**

– Исполнение новой редакции Закона положительно сказалось на работе СРО, теперь это наша общая цель. Сейчас мы постоянно созваниваемся с коллегами из СРО СЗФО, советуемся, совещаемся. Раньше у нас было намного меньше общих тем и поводов решать какие-то вопросы коллегиально. Сейчас настал период объединения, и реализацию ФЗ в новой редакции образно можно сравнить со строительством жилого дома. Наша задача – построить этот дом до 1 июля 2017 года. Насколько он будет качественным, зависит от руководства каждой саморегулируемой организации. Надеюсь, что СРО Северо-Запада «наш дом» сдадут вовремя и без проблем.

Ключевые этапы реорганизации системы саморегулирования в строительстве



* Вступить в СРО с переводом комп.фонда можно до 1 сентября 2017 года

Источник: НОСТРОЙ

Фото: Никита Крюков



Специалисты-строители ведущих компаний Петербурга и Ленобласти ежегодно соревнуются в мастерстве

Традиции качества

Анастасия Лаптёнок / В 2016 году в Петербурге прошел целый ряд конкурсов профессионального мастерства для строительных компаний и их сотрудников. Организаторами конкурсов выступили Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ), Комитеты по строительству и образованию Санкт-Петербурга, СРО А «Объединение строителей СПб», профсоюз строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Петербургский строительный центр. Генеральным информационным партнером мероприятий по традиции стала газета «Строительный Еженедельник».

Штукатур на все руки

Марафон строительных соревнований стартовал в марте с конкурса профессионального мастерства «Лучший штукатур» – одного из трех, вышедших на национальный уровень. Организаторами по традиции выступили Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ), Комитеты по строительству и образованию Санкт-Петербурга, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», НП «Балтийский строительный комплекс», профсоюз строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Колледж Метростроя и Петербургский строительный центр, при информационной поддержке «Строительного Еженедельника».

В 2016 году звание лучшего штукатура оспаривали девять специалистов строительных компаний – подразделений «Группы ЛСР», ГК «ЦДС», ГК «РосСтрой-Инвест», холдинга «ЮИТ», а также ГУП «Интерсервис», ООО «ЛенТехСтрой», ООО «РемСтройФасад», ЗАО «УНР-41» и Реставрационно-художественного колледжа. Такое же количество заявок было подано в молодежной номинации, при этом среди учащихся соревновались представители образовательных заведений не только Санкт-Петербурга, но и Ленобласти – Тихвинского промышленно-технологического техникума.

По итогам конкурса лучшим штукатуром – 2016 в Петербурге признан работник ЗАО «ЮИТ Сервис» Владимир Васянович. В номинации «Лучший учащийся по специальности «штукатур» победила первокурсница Технологического колледжа Анна Глебова. Победители и призеры приняли участие в практической части всероссийского этапа в августе.

Кирпичная борьба

В мае эстафету конкурсов профессионального мастерства подхватил «Лучший каменщик». Практическая часть конкурса

состоялась на площадке ЖК NEWПИТЕР, возводимого компанией «Строительный трест» в пос. Новоселье Ломоносовского района Ленобласти.

Конкурс является ежегодным соревнованием специалистов-каменщиков ведущих компаний-застройщиков Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также будущих строителей, учащихся по специальности «каменщик». С 2013 года конкурс «Лучший каменщик» включен в систему очных соревнований Национального конкурса «Строймастер» в номинации «Сто лучших рабочих

каменщиков-профессионалов строительных организаций города и «Лучший учащийся по специальности «каменщик»» среди учащихся профессиональных колледжей и училищ. Заявки на участие подали 11 специалистов из компаний ООО «ЛСР. Строительство – Северо-Запад», ООО «Лентехстрой», ГК «Азимут», ООО «СТ-Строй», ЗАО «47 Трест», ООО «КМ-Строй», ООО «ЛенСтрой-Управление», а также учащиеся из Колледжа Метростроя, Индустриального и Индустриально-судостроительного лицеев. Скорость и качество кирпичной

Главное в конкурсе – не просто участие, а возможность показать свое мастерство, свой профессионализм и научиться чему-то друг у друга

строительного комплекса России». Победители очного соревнования становятся лауреатами в этой номинации и выдвигаются на всероссийский этап.

Конкурс проводится по инициативе Ассоциации «Национальное объединение строителей» и профсоюза строителей, при поддержке профильных комитетов администрации Санкт-Петербурга, соорганизаторами выступают СРО А «Объединение строителей СПб», Ассоциация СРО «Балтийский строительный комплекс» и СПб ГБПОУ «Колледж Метростроя». Стратегическим деловым партнером конкурса в 2016 году стало объединение «Строительный трест», официальным деловым партнером – ООО «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад». Бессменным оператором конкурса является ЗАО «Петербургский строительный центр».

Мастеров своего дела на конкурсе выбирали в двух номинациях: «Лучший по профессии «каменщик»» среди

Кушнир, студент СПб ГБПОУ «Колледж Метростроя». Серебро досталось его однокурснику Максиму Михлину, а бронзу получил учащийся 2-го курса СПб ГБПОУ «Индустриально-судостроительный лицей» Руслан Лайдинен.

За шесть лет проведения конкурс из простого состязания в умении выполнить кирпичную кладку по предложенному заданию за определенное время превратился в настоящую борьбу за звание лучшего специалиста и лучшей компании в кирпичном домостроении.

Мастера горячего шва

В июне в профессиональном мастерстве соревновались сварщики строительных и ресурсоснабжающих организаций Петербурга. Конкурс состоялся на площадке Невского колледжа им. А. Г. Неболсина при поддержке Ассоциации «Национальное объединение строителей», профсоюза и профильных комитетов Правительства Петербурга. За титул «Лучший сварщик – 2016» боролись 11 сварщиков, в состав жюри вошли представители НКО «Национальное агентство контроля сварки» и мастера Невского колледжа им. Неболсина. По итогам конкурса диплом I степени получил электросварщик ручной сварки 6-го разряда ООО «СМТ» Максим Кузнецов, диплом победителя конкурса «Лучший сварщик – 2016» II степени – сварщик 5-го разряда ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Дмитрий Соколов. Третье место занял электросварщик 6-го разряда ГУП «ТЭК СПб» Александр Костин. Победители представили Петербург в финале всероссийского этапа конкурса.

«Мы гордимся и этой профессией, и тем, что у нас в городе зародился конкурс «Лучший сварщик». Главное в нем – не просто участие, а возможность показать свое мастерство, свой профессионализм и научиться чему-то друг у друга», – заявил в своем обращении к конкурсантам сопредседатель оргкомитета конкурса, руководитель территориальной организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов в Петербурге и Ленобласти Георгий Пара.

В канун Дня строителя НОСТРОЙ наградил победителей «Строймастера» в номинациях «Лучшая бригада», «Лучший по профессии», «Лучшая строительная площадка», «Лучший бытовой городок», «Лучшая социально-ответственная компания года», «Лучшая саморегулируемая организация по работе с рабочими кадрами», «Лучший руководитель строительной компании, внесший личный вклад в повышение престижа рабочей профессии», «Лучшее учебное заведение по подготовке рабочих», «Лучшее СМИ, освещающее вопросы профобразования».

В соревнованиях приняло участие более 300 рабочих, 50 компаний, в номинациях было представлено 25 строительных площадок и бытовых городков, 10 колледжей и лицеев и 30 учащихся профессиональных образовательных учреждений.

Победители представили Петербург на всероссийском этапе Национального конкурса «Строймастер», состоявшемся 8 и 9 августа в Москве. Координатор Ассоциации «Национальное объединение

кстати

Конкурс «Лидер строительного качества» проводится с 2010 года при поддержке Аппарата Полномочного Представителя Президента РФ в СЗФО. Экспертная рабочая группа конкурса осуществляет всестороннюю оценку участников на основе утвержденных критериев и требований. Для объектов это соответствие выполняемых работ требованиям нормативных технических документов и проектной доку-

ментации, наличие системы контроля качества выполняемых работ, организация строительства и другое. При оценке производства материалов важно наличие у компаний подтверждения соответствия продукции системе ГОСТ и иных сертификатов, полученных в российских и зарубежных системах добровольной сертификации. Основной критерий оценки – качество представляемого продукта.

строителей» по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов напомнил, что «Строймастер» зародился в Петербурге и в будущем году отметит 10-летие.

Время лидеров

В октябре состоялось награждение победителей конкурса «Лидер строительного качества». В номинации «Лучший строительный объект» было представлено 23 объекта от 15 компаний-застройщиков, в номинации «Лучший строительный материал» – 26 видов продукции от 20 компаний-производителей. Голоса подсчитывались в двух форматах: в заочном оценивалась представленная документация, а в очном жюри и эксперты инспектировали представленные объекты. Главным критерием оценки для конкурсного жюри стало качество строительства и наличие всей необходимой разрешительной документации, четкое соблюдение правил техники безопасности, порядок и чистота на строительной площадке.

Диплома I степени удостоен жилой комплекс «Самоцветы» компании «Лен-СпецСМУ». Гран-при за лучший объект жилищного строительства получило ООО «КМ-Строй» (Объединение «Строительный трест») за возведение жилого квартала NEWПИТЕР. Лучшим среди объектов государственного значения стала скоростная дорога М-11 Санкт-Петербург – Москва. Победителем среди строительных конструкций стали дорожные удерживающие парапетные ограждения производства ООО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад».

Конкурс «Лидер строительного качества» проводится с целью повышения конкурентоспособности строительных объектов и материалов, а также для информирования потребителей о высококачественной, экологичной и безопасной продукции.

Фото: Никита Крючков



Конкурс «Строймастер» в 2017 году отметит свое десятилетие

Основная цель конкурса – повысить престиж рабочих профессий (каменщиков, монтажников, плотников и других рабочих специальностей), улучшить качество выполняемых работ, стимулировать рабочих и бригадиров строительных бригад, развивать профессиональную ориентацию молодежи.

В начале ноября во Дворце труда руководство города, профсоюза строителей и объединений работодателей награждало лучших рабочих и бригады, победившие в конкурсе «Строймастер – 2016». В этом году на звание «Мастер – золотые руки» претендовали 200 рабочих, и только 31 из них удостоился диплома III, II и I степени.

«Жюри конкурса отметило не только хороших рабочих, но и лучшие бригады, –

подчеркивает первый заместитель директора Санкт-Петербургского ГБУ «Управление строительными проектами» Комитета по строительству Санкт-Петербурга Юрий Кабушка. – Очень важны в строительстве сплоченность, поддержка, взаимопонимание, которые достигаются в хороших бригадах». В этом году дипломы I степени получили 11 бригад, в том числе бригада монтажников Олега Кулакова из компании «ЛСР».

Гран-при в номинациях «Лучший бытовой городок» «Лучшая строительная площадка» получили объединение «Строительный трест» за площадку и городок жилого комплекса «Пляж» и филиал акционерной компании «ИДЖ ИЧТАШ – АСТАЛДИ» – за скоростную дорогу М-11 Санкт-Петербург – Москва.

Почет прорабам

11 ноября в Петербурге состоялся первый тур конкурса профессионального мастерства для инженерно-технических работников в сфере строительства. Организаторами выступают Ассоциация «Национальное объединение строителей» и НИУ «Московский государственный строительный университет».

Первый этап прошел в режиме компьютерного тестирования, в нем приняли участие представители более 10 строительных компаний Петербурга. Его победители отправятся представлять Петербург на втором, федеральном этапе конкурса, который состоится в середине декабря в Москве в рамках программы IV Международной конференции «Практическое саморегулирование – 2016». На данном этапе конкурсантам также предстоит пройти тест и выполнить практические задания. Участники, показавшие лучший результат, будут награждены ценными подарками и денежными премиями.

«Конкурс профессионального мастерства для инженерно-технических работников проводится уже второй год подряд и начинает становиться традицией, из года в год повышается уровень рабочих профессий и мастерство конкурсантов», – комментирует координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов.

цифра

23 объекта

15-ти компаний-застройщиков было представлено в номинации «Лучший строительный объект» на конкурс «Лидер строительного качества»



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

9 декабря 2016 года

БК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1 (Большой пр. В.О., 103)

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

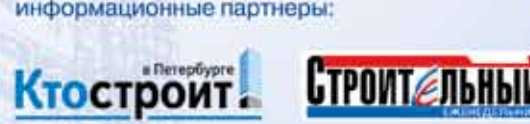
Генеральный партнер:



Партнеры:



Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер:



Предварительная регистрация делегатов: (812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru

Николай Цед: «Создавать не просто парки и скверы, а уникальные территории»

Игорь Федоров / Приморский район Петербурга активно застраивается на протяжении последних лет. Как в условиях динамичного развития района сохранить баланс выгоды застройщиков и комфорта жителей – рассказал «Строительному Еженедельнику» глава района Николай Цед. ➔

– **Оцените динамику жилищного строительства в районе. Каковы будут итоги года?**

– Приморский район – один из немногих, где представлены все крупные застройщики. Считаю, что у нас со всеми сложилось хорошее взаимопонимание. Если говорить в цифрах, на середину ноября в районе было принято в эксплуатацию девять жилых домов, это 94,3 тыс. кв. м, или 1705 квартир. Для сравнения: годом ранее в это же время было введено 93,6 тыс. кв. м жилья – 7 домов на 1617 квартир. За оставшееся до Нового года время запланировано к сдаче в эксплуатацию еще 18 объектов, а это 394,3 тыс. кв. м. В следующем году высокие темпы строительства сохранятся – будет построено 23 многоквартирных дома, общей площадью жилья – 415,5 тыс. кв. м.

– **Для комфортного проживания нужны школы, садики, больницы. Этого хватает?**

– За счет бюджета завершено строительство детского сада на проспекте Испытателей (на 150 мест). В 2017 году в районе будет построено еще четыре детсада, здание начальной школы вместе с детским садом и общеобразовательная школа на Туристской улице. Завершится строительство поликлиники для взрослых на Вербной улице, Детской школы искусств на пересечении Богатырского проспекта и Туристской улицы. До конца следующего года завершится строительство крытого катка с искусственным льдом на улице Маршала Новикова. Заказчик работ – Комитет по строительству. Надо сказать, что сами строители активно возводят социальную инфраструктуру, после чего город выкупает объекты или получает их безвозмездно. Застройщики заинтересованы в развитии «социалки», иначе им будет сложно продавать жилье. В этом году в собственность города будут переданы помещения для размещения социальных объектов общей площадью почти 1,8 тыс. кв. м. В ЖК «Юнтолово» будут выкуплены помещения под кабинет врача общей практики и для размещения Центра помощи семье и детям.

– **Раз вы упомянули про каток, расскажите, как в районе происходит развитие общественных пространств?**

– Безусловно, в условиях существующей застройки вести работу по созданию новых общественных пространств тяжело. Однако мы находим возможности для реализации таких проектов. Летом на ул. Савушкина был открыт мини-сквер и арт-объект «Пушкин ушел». Место выбрано не случайно, микрорайон Черной речки – это не только место дуэли Пушкина, в окрестностях семья поэта несколько лет снимала дачу. На Удельном рынке появилась площадь Шарманщика. Здесь установлен памятник шарманщику – завсегдаю старинных «блошиных рынков». В этом году на проспекте Авиаконструкторов мы создали сквер в честь воссоединения Крыма с Россией – все выдержано в крымской тематике, мы даже установили информационные стенды с историческими материалами. Крымский сквер сразу стал любимым местом отдыха



местных жителей. В августе мы получили согласование проектного решения планировки сквера им. Льва Мацеевича на Аэродромной улице, во дворе домов №11 и 13. В начале XX столетия здесь располагался Комендантский аэродром. В сквере будут установлены памятники первым российским авиаторам, а также создан музей под открытым небом. Обязательно нужно сказать о парке «Озеро Долгое». Два года назад там был заболоченный участок с заросшим водоемом. В этом году это уже место для прогулок, со спортивной и детской площадками, летней сценой, беговыми и велодорожками. В озеро я лично запустил 3200 мальков рыб – окуня, карася, японского карпа, стерляди, леща, щуки. В следующем году планируем

реализованы в 2017 году, после чего администрация района начнет капитальный ремонт здания и его оснащение.

– **В прошлом году на территории района был возведен комплекс зданий для Государственного Эрмитажа. Что это за проект?**

– На федеральные средства Эрмитажем было построено здание реставрационно-хранительского центра на Заусадной улице. Сейчас ведется строительство третьей очереди фондохранилища. Будет построено здание инженерно-лабораторного корпуса с подземной парковкой. На улице Школьной, 39, возведут 13-этажное здание библиотеки Эрмитажа. Это будет стеклянный куб, к которому перекинут

В условиях существующей застройки вести работу по созданию общественных пространств достаточно тяжело

проводить соревнования по спортивной рыбалке. В сфере благоустройства перед собой я ставлю задачу – создавать не просто парки и скверы, где жители смогут гулять с детьми, заниматься спортом, а уникальные территории, в которых обязательно есть связь с историей и традициями.

– **А если говорить о крытых культурных точках?**

– О катке на улице Маршала Новикова я уже говорил. «Озеро Долгое» – это не просто парк, это будет настоящий культурно-спортивный кластер. В перспективе на территории парка будет открыт большой специализированный комплекс для проведения спортивных и концертных мероприятий. В планах – открытие еще нескольких культурных пространств в районе. Один из них – театрально-концертный центр в здании бывшего кинотеатра «Максим». Проектные работы будут

две городские парковки СПб ГКУ «Городской центр управления парковками». У нас зарезервированы участки для организации двух парковок вблизи станции метро «Старая деревня». В остальном – как у всех. Пытаемся найти баланс между зелеными зонами и парковочными местами. Хотя даже «колесные» жители района отдают предпочтение зонам отдыха.

– **Приморский район славится количеством всевозможных гипермаркетов. Остался ли у района земельный резерв для возведения новых объектов торговли?**

– Я сторонник организованной торговли. Наличие всевозможных лотков, временных ларьков портит облик района и не приносит бюджету средств – а средства нужны на благоустройство района. Сейчас строительство различных крупных гипермаркетов возможно только в кварталах, переданных инвесторам для комплексного освоения территории. Скажу больше: этому вопросу в новых кварталах уделяется особое внимание, и происходит резервирование земельных участков под гипермаркеты.

– **Одной из проблемных точек района были и остаются транзитные потоки и выезды в старый город. Вскоре будет построен «Лахта Центр», новые районы. Какие существуют пути решения этой проблемы?**

– Через район проезжает огромное количество машин. Особенно летом, когда дачники и отдыхающие направляются за город. Для решения транспортных проблем района сделано уже много. Город продолжает развивать транспортную инфраструктуру. Сейчас ведется строительство моста с выходом на Крестовский остров в створе Яхтенной улицы, окончание строительно-монтажных работ – в 2017 году. Ожидаем ввода центрального участка ЗСД. К середине 2018 года будет построен Поклонногорский путепровод (через ж.-д. пути Выборгского направления). Запланировано строительство путепровода в створе Туристской улицы, через ж.-д. пути Сестрорецкого направления. До 2020 года будет построена магистраль 49 от Приморского шоссе до ЗСД – вместе с путепроводной развязкой на пересечении с Приморским шоссе. В планах – строительство 32-ой магистрали. Если говорить об общественном транспорте, в планах – строительство семи станций метрополитена. В общем, район развивается – и вся инфраструктура вместе с ним.

КСТАТИ

До конца 2016 г. планируется безвозмездная передача помещений по адресам: ул. Оптиков, д. 34 (застройщик – ООО «Система»; передача 500 кв. м для размещения Центра помощи семье и детям); Приморский пр., д. 52, лит. Д (ООО «Агентство недвижимости «Пионер»; передача встроенных помещений площадью 1257 кв. м под ДОУ на 75 мест). Планируется выкуп встроенных помещений в ЖК «Юнтолово», под офис врача общей практики, площадью 390 кв. м, и для размещения Центра помощи семье и детям, площадью 56 кв. м.

Районная метро-торговля

Игорь Федоров / Главными точками сосредоточения крупных торговых центров и магазинов Приморского района остаются станции метрополитена. ➔

В Приморском районе работает 16 торговых центров, различных по площади и по типу, их суммарная арендная площадь превышает 513 тыс. кв. м. По данным компании Colliers International, в рейтинге обеспеченности населения классическими торговыми центрами район находится на третьем месте, уступая только Московскому и Центральному, с показателем 934 кв. м на 1000 человек, что в 1,8 раз превышает средний показатель в Петербурге.

«Большинство торговых центров относятся к районному типу. Но, тем не менее, присутствуют региональные торговые центры, ориентированные на более широкий охват посетителей. Самым крупным торговым комплексом в Приморском районе является ТРК «Сити Молл», арендная площадь которого равна 68,5 тыс. кв. м», – рассказывает директор департамента исследований Colliers International в России Вероника Лежнева.

Ярко выраженной особенностью района остается высокая концентрация торговых комплексов рядом со станциями метро: у станций метро «Комендантский проспект» и «Пионерская», на расстоянии менее 500 метров от них, расположено по три торговых комплекса, соответственно – «Атмосфера», Miller Center, «Променад» и «Купеческий Двор», «Сити Молл», «Капитолий». Три торговых центра расположены вблизи будущей станции



Ярко выраженной особенностью района остается высокая концентрация торговых комплексов рядом со станциями метро

щиков. Эксперты уверены, что с учетом большого количества строящегося жилья Приморский район интересен для развития продуктовых операторов, ресторанов, булочных, кондитерских и придомовых магазинов.

Президент группы компаний ЕЗ Group Анастасия Тузова считает, что в Приморском районе активно формируется новая деловая зона. Строительство «Лахта Центра» повышает интерес локации как делового района. «При этом реализация данного проекта подразумевает и развитие социальной инфраструктуры», – говорит эксперт.

По данным Knight Frank St Petersburg, в Приморском районе расположено 28 бизнес-центров, суммарной арендной площадью свыше 260 тыс. кв. м, что составляет небольшую долю от всего предложения в городе – чуть более 9%. Руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St Petersburg Марина Пузанова говорит, что на стадии строительства в районе находятся четыре бизнес-центра – 156,9 тыс. кв. м. Офисные помещения пользуются стабильным спросом. Приморский район является востребованным среди арендаторов, в том числе благодаря развитой транспортной инфраструктуре.

цифра

2017 год –

начало строительства у станции метро «Пионерская» суперрегионального ТРК Hollywood

кстати

Среднестатистические заявленные ставки аренды на офисные помещения в Приморском районе в классе А составляют 1434 руб./кв. м в месяц (включая НДС и операционные расходы), в классе В – 1096 руб./кв. м в месяц (включая НДС и операционные расходы).

метро «Беговая» – Atlantic-City, «Меркурий» и «Питерлэнд». «В локальных зонах конкуренция достаточно высокая, но стоит отметить, что различный набор арендаторов и типов торговых центров сглаживает ситуацию с конкуренцией торговых комплексов между собой», – рассуждает Вероника Лежнева.

Стоит отметить, что высокая конкуренция комплексов вместе с активной застройкой района заставляет собственников пересматривать бизнес-стратегию. Пример тому – реформативное ТРК

«Капитолий» в дисконт-центр. По мнению управляющего партнера IPG.Estate Ивана Починщикова, открытие «Лахта Центра» придаст новое дыхание комплексам, расположенным отдаленно от метро. В качестве примера он называет «Питерлэнд». Напомним, что еще ближе к высоте станут «Меркурий» и «Атлантик Сити».

«Если говорить о стрит-ритейле, то и уличная торговля активно развивается преимущество в местах, прилегающих к станциям метро», – говорит управляющий партнер IPG.Estate Иван Почин-

Приморский девелопмент

Игорь Федоров / По прогнозам местной администрации, Приморский район выполнит заявленный план по строительству и сдаст 488,6 тыс. кв. м жилья, что примерно на 15% выше показателей прошлого года.

Наибольший вклад в застройку района в 2016 году внесли компании: ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», «СК «Каменка», «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», СК «РосСтрой», «Республика»; «Ойкумена» и «Главстрой-СПб». Однако перечень компаний, работающих в районе, гораздо больше. Сотрудник АН «ТЕПО» Юлия Саблина говорит, что в районе активно строят жилые объекты самые

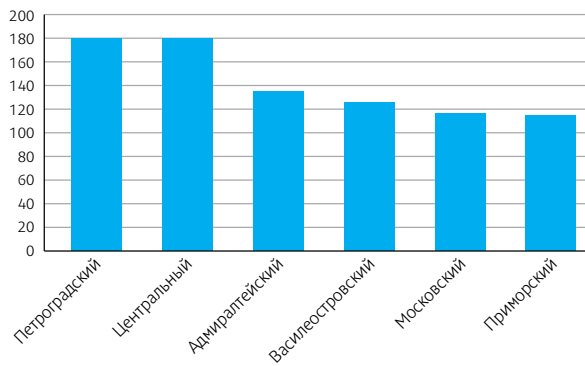
разные застройщики, среди которых ФСК «Лидер», Setl City, «Лидер Групп», «Северный Город», «Легенда Девелопмент», «Master Девелопмент», «ГК «Пионер» и RBI. Как рассказал «Строительному Еженедельнику» глава района Николай Цед, в администрации рассчитывают, что в следующем году застройщики сдадут 415 тыс. кв. м жилой площади. Однако руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамара Попова называет другую цифру – она считает, что, если застройщики реализуют все заявленные планы, можно ожидать ввода в эксплуатацию 615 тыс. кв. м совокупной жилой площади. «В настоящее время

в Приморском районе находится в продаже 26 жилых комплексов (без учета очереди) совокупной жилой площадью 867,5 тыс. кв. м. Около 80% строящегося жилья относится к эконом-классу. В половине из них предлагаются квартиры с чистовой отделкой или подготовкой под чистовую отделку», – делится своими данными эксперт. Всего в компании Knight Frank St Petersburg насчитали свыше 4 млн кв. м жилья, заявленного к реализации. По словам президента группы компаний ЕЗ Group Анастасии Тузовой, в структуре покупательского спроса район занимает лидирующие позиции – на его долю приходится около 17%. «Средняя стоимость квадратного метра около 105 тыс. рублей», – добавляет она. Однако необходимо учитывать, что в районе строится весьма разнообразное жилье, это делает усредненную цифру весьма условной. Как пример, по данным Knight Frank St Petersburg, средняя

цена квадратного метра в объектах эконом-класса составляет около 100 тыс. рублей, в объектах В-класса – 172,3 тыс. рублей. Со своей стороны, маркетинг-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлия Семакина говорит, что по стоимости квадратного метра на первичном рынке район относится к дорогим, уступая Петроградскому, Центральному, Адмиралтейскому, Василеостровскому и Московскому районам. При этом наиболее бюджетные проекты возводятся в северо-западной части района, объекты выше классом – в Коломьях и южной части района. «Последние несколько лет район перестал занимать лидирующую позицию по количеству сданных квадратных метров жилья. Боюсь, в будущем эта тенденция продолжится. Причина – стремительное сокращение свободных «пятен» под застройку, эта тенденция наблюдается по городу в целом», – добав-



Стоимость квадратного метра в строящемся жилье, тыс. руб./кв. м



Источник: ЗАО «БФА-Девелопмент»

ляет Юлия Семакина. Однако у экспертов ЕЗ Group менее пессимистичный взгляд. «В этом году застройщиками анонсировано несколько проектов на территории Приморского района. Так, финская компания «ЮИТ» купила участок под строительство ЖК комфорт-класса площадью около 40 тыс. кв. м неподалеку от станции метро «Черная речка», сдача проекта запланирована на 2018 год. ФСК «Лидер» в этом году купила участок площадью 2,8 га в районе

станции метро «Комендантский проспект». Московская компания «ПИК» намерена построить на участке площадью 11,5 га на Орлово-Денисовском проспекте жилой комплекс», – перечисляет последние сделки на рынке Анастасия Тузова. Кроме этого, нельзя забывать, что в скором времени будет выставлен на продажу бывший участок ГК «Город» площадью 47 га на Глухарской улице. «Такой участок потенциально может быть интересен крупным игрокам рынка Петербурга», – добавляет эксперт.

График сдачи

Год	Количество домов	Площадь
Всего в 2015 году	22 дома	425,2 тыс. кв. м
Всего в 2016 (план)	27 домов	488,6 тыс. кв. м
Всего в 2017 (план)	23 дома	415,5 тыс. кв. м

Источник: Администрация Приморского района Петербурга

По накатанной колее

Роман Русаков / На рынке продаж автомобилей несколько лет назад утвердилась схема trade-in, когда при приобретении новой машины в зачет идет стоимость старого авто покупателя. Постепенно такая схема продаж приходит и на рынок строящегося жилья – девелоперы готовы принимать в зачет старую недвижимость для оплаты новой. ➤

Впрочем, на рынке недвижимости подобная схема выглядит несколько иначе, чем на рынке продаж машин.

Вартан Погосян, директор по маркетингу Glogax Development, отмечает, что на рынке недвижимости сделки в классическом формате trade-in – когда застройщик без дополнительных условий принимает на себя обязательства по реализации квартиры в зачет оплаты нового жилья – встречаются довольно редко. Чаще всего используется схема, когда строительная компания берет квартиру на реализацию. В этом случае с покупателем заключается предварительный договор на непродолжительный срок (около 4-6 месяцев), в течение которого продается его собственность. На этот же период обычно предоставляется рассрочка платежей за новую квартиру.

«В таком варианте, к сожалению, нет гарантии, что собственность покупателя будет продана в течение срока действия договора. В этом случае обычно предлагается снизить продажную цену на недвижимость, чтобы ее было проще реализовать. В случае несогласия и отсутствия возможности выплачивать рассрочку, договор расторгают», – рассказал господин Погосян.

Для застройщиков продажа «вторичного» жилья – непрофильный бизнес. Поэтому сделки с участием «вторичной» недвижимости в большинстве случаев проводят риэлторы или застройщики, имеющие партнерские отношения с агентствами недвижимости. Значительного распространения продажа квартир по условной схеме trade-in не получает, хотя в целом до 30% квартир в новостройках приобретаются за счет продажи имеющихся в собственности квартир.

Причин тому несколько. Самая большая сложность – справедливая оценка рыночной стоимости продаваемой недвижимости. Владелец стремится выручить

Виктор Богорад/CARTOONBANK.RU



как можно больше от продажи квартиры и всегда склонен переоценивать свою собственность. Но зачастую ценообразование владельца – это результат поверхностной оценки стоимости квартир, выставленных на продажу, в сети Интернет.

Елена Валуева, директор по маркетингу MirLand Development, отмечает, что для клиента оплата новой квартиры выглядит как рассрочка – платеж может быть отложен на время продажи квартиры (на

определенный срок) или до конца строительства.

Госпожа Валуева говорит: «В нашей компании такой услуги нет, но мы идем навстречу покупателям в такой ситуации и предлагаем более гибкие условия в виде увеличенного срока действия бронирования квартиры и минимального первоначального взноса (10% от стоимости ДДУ). Надо отметить, что подобная программа лояльности пользуется популярностью

среди клиентов, поскольку она дает возможность зафиксировать стоимость квартиры, пока идет продажа имеющегося жилья. Такая схема удобна не только покупателю, но и застройщику. У нас есть программа по оплате части платежа в размере 50% от стоимости квартиры перед заселением, на этот платеж проценты не начисляются (по факту это беспроцентная рассрочка)».

Виталий Коробов, директор по развитию ХК «Аквилон Инвест», полагает, что trade-in – это один из способов оптимизировать процесс покупки жилья. «В кризисное время он вполне приемлем для обеих сторон сделки», – считает эксперт.

С ним не согласна Екатерина Запороженко, генеральный директор ГК Docklands Development: «Минусов и для застройщика, и для покупателя слишком много. Для застройщика – это то, что забронированная квартира может не уйти клиенту, а в это время можно потерять другого потенциального покупателя. Для клиента минус в том, что он оперативно должен внести первоначальный взнос без стопроцентного понимания, сможет ли он оплатить покупку в итоге. Кроме того, вторичный рынок жилья сейчас очень нестабилен».

Кстати

Как считают некоторые эксперты, лучшей альтернативой схеме trade-in является оформление ипотечного кредита с возможностью в дальнейшем погасить его за счет средств, полученных от продажи жилой площади. В таком случае продавец может не торопясь заниматься сбором документов и поисками покупателей, и не снижать цену, чтобы продать квартиру срочно. В то же время благодаря тому, что ипотечный кредит будет погашен быстро, можно не бояться переплатить проценты по кредиту.

Плата за удобство

Роман Русаков / При реализации «квартиры в зачет», как говорят специалисты, продавец может потерять до 15% от ее стоимости.

Вартан Погосян, директор по маркетингу Glogax Development, говорит, что реальная рыночная стоимость жилья несколько ниже, чем та, что заявлена в объявлениях. А потеря в выручке от продажи недвижимости через застройщика составляет примерно 3-5% от суммы сделки купли-продажи, что сопоставимо со стандартным вознаграждением при обычной продаже недвижимости через агента. Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «ФИНАМ», считает, что для покупателей гораздо более удобен механизм рассрочки, за время которой он должен успеть реализовать

свою нынешнюю недвижимость. «Впрочем, в сегменте элитной недвижимости подобная услуга популярна из-за низкой ликвидности «вторички», и на фоне кризисных явлений в экономике покупатели идут на trade-in, даже невзирая на потерю в стоимости в 5-15%», – отмечает аналитик. Михаил Гушин, директор по маркетингу холдинга RBI, сообщил, что в зачет могут идти самые разнообразные варианты – от студий небольшой площади до частных домов. На реализацию «квартиры в зачет», по его словам, как правило, уходит от 90 до 150 дней. «Квартира продается по рыночной цене, которая заранее обговаривается с владельцем и фиксируется на время продажи. Клиент выбирает и бронирует в нашей компании новую

квартиру. После заключения договора и внесения первоначального взноса (15-20% от стоимости квартиры) клиенту предоставляется беспроцентная рассрочка на те 3-5 месяцев, в течение которых осуществляется продажа его прежней недвижимости. Мы гарантируем полный возврат внесенных денежных средств в случае, если клиент пере-

думал продавать свое жилье или оно не нашло покупателя в установленный срок», – рассказал господин Гушин. Генеральный директор Veren Group Андрей Обойдихин отмечает также, что плюс такой схемы в том, что можно избежать лишнего оформления документов, а взаимодействие происходит в режиме «одного окна», так как сопрово-

ждением занимается один менеджер. «Как правило, такую схему предлагают или очень крупные застройщики с масштабными проектами, сотрудничающие с ведущими агентствами недвижимости, или застройщики, проекты которых имеют очень низкую ликвидность – и вследствие этого они вынуждены использовать все возможные механизмы привлечения клиентов», – считает специалист. Александр Львович, генеральный директор компании Navis

Development Group, считает, что для покупателя такая схема максимально удобна, поскольку достаточно сложную сделку возможно провести всего за несколько визитов в агентство. «Для девелопера подобные сделки выгодны лишь в том случае, если реализацию квартир в новостройках ведет агентство-партнер, в противном случае непрофильные для застройщика сделки будут вести за собой лишние издержки», – говорит он.

Мнение



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

➤ – Сейчас «квартирами в зачет» занимается около 30-35% строительных компаний – те, кто имеет хорошие отношения с агентствами недвижимости. При покупке квартиры по схеме trade-in необходимо учитывать несколько важных моментов. Во-первых, нужно решить, где вы будете жить, пока будет стро-

иться новая квартира. Во-вторых, старая квартира будет продана по цене ниже рыночной – в связи со сжатыми сроками. И наконец, ваш выбор квартир будет ограничен только теми компаниями, которые практикуют такую схему продажи жилья. В целом, эта система довольно интересная, дающая возможность обрести новый желаемый дом.

Город нуждается в партнерах

Роман Русаков / Дефицит бюджета и острая необходимость реализации инфраструктурных проектов в регионе могут в будущем году дать толчок появлению новых проектов, которые будут реализовываться по схемам ГЧП. Сегодня в Петербурге в стадии реализации находится менее 10 проектов. ➡

В настоящее время в Петербурге реализуются по схеме государственно-частного партнерства (включая концессии): строительство нового лечебно-реабилитационного корпуса СПб ГБУЗ «Городская больница №40 Курортного района»; строительство центрального участка скоростной автомагистрали «Западный скоростной диаметр»; прокладка автомобильных дорог жилого района «Славянка»; развитие территории аэропорта «Пулково»; возведение образовательных учреждений на территории жилого района «Славянка» (два соглашения); и создание, реконструкция и эксплуатация трамвайной сети в Красногвардейском районе Петербурга.

Безусловным преимуществом данной схемы реализации проектов является снижение расходов города на создание объектов инфраструктуры в краткосрочном периоде. При этом, приведенная совокупная стоимость проекта может существенно увеличиваться из-за высокой стоимости финансирования, привлекаемого инвестором. В городском Комитете по экономической политике и стратегическому планированию отмечают, что в мировой практике схема ГЧП является популярной и востребованной как раз из-за низкой стоимости финансирования, в связи с чем привлечение инвестора позволяет увеличивать качество строительства и эксплуатации, приближать сроки сдачи объектов, без значительного удорожания проекта. «В нашей практике именно стоимость и схема финансирования является основным камнем преткновения при запуске проектов», – сообщают в Комитете.

Другой причиной незначительного количества проектов ГЧП является трудоемкость подготовки соглашений и иных юридических документов, а также финансовой модели проекта. «Для нас обоснованность и корректность расчетов в модели являются существенными, так как любая неточность в прогнозировании параметров модели (как объемов потребления и стоимости, так и сроков завершения этапов работы) может привести к увеличению расходов бюджета. Соответственно, сроки согласования всех документов могут составлять от 4 до 6 месяцев», – поясняет председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Елена Ульянова.

По ее словам, для ускорения данных процессов сейчас рассматривается вопрос о целесообразности разработки типовых



Строительство ЗСД – один из примеров ГЧП

концессионных соглашений с набором стандартных финансовых параметров для реализации малых инвестиционных проектов, например, строительства школ и садов. При успешном запуске подобной схемы практика применения типовых концессионных соглашений будет распространена на объекты здравоохранения, физкультуры и спорта, учреждения культуры.

Альтернативами схемы ГЧП могли бы стать такие формы, как аренда на инвестиционных условиях с последующим выкупом городом построенных объектов или контракты жизненного цикла, но обе эти схемы имеют существенные недостатки – в первом случае нет юридической возмож-

ности гарантировать инвестору стоимость выкупа объекта, да и сам факт выкупа, во втором – отсутствует единая юридическая позиция по форме и срокам заключения договора.

Мария Скобелева, начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что интерес к схемам ГЧП, в свете проблем современного этапа экономического развития страны, должен в ближайшее время усилиться. «Очевидно, что чрезмерная централизация федеральных полномочий, неэффективная бюджетная сфера являются препятствием на пути модернизации многих отраслей. При этом происходит

быстрое изнашивание транспортной инфраструктуры, а развитие социальной сферы и системы здравоохранения силами городских властей становится с каждым годом затруднительнее. Петербург в этом отношении не исключение, город остро нуждается как в объектах транспортной, коммунальной инфраструктуры, так и в социальных объектах», – рассуждает эксперт.

«На наш взгляд, у механизма ГЧП большой потенциал, который недостаточно реализован по сравнению с западными странами. Ключевым для ГЧП является стабильность валютных курсов и процентных ставок, что достаточно сложно достичь в текущих реалиях», – говорит Андрей Пастернак, старший вице-президент «Росбанка». Он ожидает повышенный интерес к ГЧП как ответ на развитие законодательства в данной области и как реакцию на общее понижение процентных ставок в рублях.

Дмитрий Бабинер, партнер Ernst & Young, отмечает: «На практике основная идея ГЧП – это привлечение внебюджетного финансирования (софинансирования) и больший контроль за эффективностью использования финансовых ресурсов со стороны частного инвестора. Соответственно, основная проблема для проектов ГЧП – это поиск источников дохода, при этом важно, чтобы дополнительные платежи населения не создавали социальной напряженности (платные дороги, оказание платных медицинских услуг и т. д.). Если такого источника доходов нет, то тогда ГЧП – это инструмент рассрочки расходов городского бюджета. Он предполагает, что капитальные затраты оплачиваются городом не сразу по мере выполнения работ, а по мере эксплуатации объекта».

Надо отметить, что Петербург был одним из новаторов в плане развития схем ГЧП. При этом, несмотря на передовой опыт, в Петербурге, по сравнению с другими российскими регионами, реализуется не так много проектов (см. таблицу). ИРТ Group прогнозирует, что рынок ГЧП продолжит активное развитие. По оценкам ИРТ Group, общий объем привлеченных частных инвестиций в проекты ГЧП по итогам 2016 года составит 2,33 трлн рублей, из которых за 2016 год будет привлечено порядка 630 млрд руб. При этом суммарная стоимость проектов ГЧП по итогам 2016 года составит 2,67 трлн рублей, а число проектов ГЧП превысит 1800.

Количество проектов ГЧП, реализованных в течение 2013-2015 гг. в субъектах РФ, принявших участие в исследовании

Субъект	Кол-во
Город федерального значения Москва, Забайкальский край	От 50 и более
Амурская область, Новосибирская область, Удмуртская республика, Чувашская Республика	От 30 до 50 проектов
Вологодская область, Ивановская область, Псковская область, Свердловская область, Тульская область	От 16 до 30 проектов
Алтайский край, Астраханская область, Калужская область, Камчатский край, Кировская область, Липецкая область, Магаданская область, Нижегородская область, Новгородская область, Оренбургская область	от 5 до 15 проектов
Город Федерального значения Санкт-Петербург, Город федерального значения Севастополь, Еврейская автономная область, Ненецкий автономный округ, Орловская область, Республика Башкортостан, Республика Ингушетия, Республика Карелия, Республика Крым	Менее 5 проектов

Источник: ИРТ Group

Не забыть поздравить с Днем рождения!

29 ноября
Николай Леонидович Копытин,
генеральный директор компании Normann

3 декабря
Александр Владимирович Караваев,
руководитель ООО «ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**АКЦИЯ ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ
С 1 ОКТЯБРЯ ПО 30 НОЯБРЯ**

**ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯ**

УДОБНО

профессиональная консультация,
гарантированная доставка (почтовая,
курьерская) под контролем
персонального менеджера

**ЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ**

ВЫГОДНО

специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов

тел.: 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

500 КВАРТИР
НА СКАЗОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

СКИДКА
до 300 000
рублей

отделка
в подарок!

паркинг
в подарок!



ЦС ЦДС | ГРУППА КОМПАНИЙ

320·12·00

*Предложение действительно до 15.12.2016 по адресам: 1. ЛО, Всеволожский р-н, п. Муромо, ул. Новел, д. 19, д. 11, к.1, д. 17, к.2. Застройщик ООО "Ивест-Капитал". 2. ЛО, Всеволожский р-н, п. Вури, микрорайон Центральный, стр.пав. №1. Застройщик ООО "БалтИвестГрупп".
Проектные декларации на сайте www.cds.spb.ru.