



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

Фото: http://kremlin.ru/



ЗСД сомкнулся

В Петербурге открылся центральный участок Западного скоростного диаметра. Теперь вся трасса соединилась, и с севера на юг города можно доехать за 20 минут. (Подробнее на стр. 4) ➔

фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ
Ассоциация Саморегулируемая организация

- Участие в тендерах
- Помощь при проверках
- Обучение персонала
- Юридическая помощь
- PR-поддержка членов

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

РЕКЛАМА

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

РЕКЛАМА

IRON
ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
SINCE 1991

190068, Санкт-Петербург,
наб. кан. Грибоедова, д. 109/8.
Тел. +7 (812) 714-53-22
Факс +7 (812) 714-44-69
info@ironcompany.ru
www.ironcompany.ru

РЕКЛАМА

bsk development

**НОВОГОДНИЕ
СКИДКИ
до 5%***

УЗНАЙТЕ ПОДРОБНОСТИ:
пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1, эт. 4
(812) 322-93-73
952-73-07
952-73-27

КВАРТА
www.spbkvartira.ru

Ленинградская обл.,
г. Шлиссельбург,
ул. КИРОВА, ПРОЛЕТАРСКАЯ
Срок сдачи – 4 кв. 2017 г.
Чистовая отделка.
№ 214-ФЗ

Ленинградская обл.,
г. КИРОВСК, ул. НАБЕРЕЖНАЯ, 19
2-Й ЭТАП
Характеристика дома:
6-17-этажный кирпично-монолитный жилой комплекс,
расположенный на берегу Невы в центральной
части Кировска.
Особенности:
• 30 мин. от КАД • Чистовая отделка • Рассрочка • № 214-ФЗ

Сроки ввода:
1ПК – ДОМ СДАН
2ПК – ДОМ СДАН
3ПК – 4 кв. 2016 г.
4ПК – 1 кв. 2018 г.

доступная цена полная отделка расположение экология

*Скидка 5% предоставляется на все квартиры в г. Шлиссельбурге, ул. Кирова, Пролетарская. Скидка 3% предоставляется на двух и трехкомнатные квартиры в 4ПК, г. Кировск, ул. Набережная, д. 19. Акция действует до 31.12.16 при единовременном оплате и получении. Скидки не суммируются. С подробностями можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru и по телефону горячей линии.

РЕКЛАМА

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
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ 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

РЕКЛАМА

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 стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Достижения», публикуются на правах рекламы.

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

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 220
Подписано в печать по графику 02.12.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 02.12.2016 в 17.00



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



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



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



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (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 саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата недели



Денис Мартюшев, генеральный директор Фонда Имущества:

«Инвесторы изучили старую модель поведения Фонда, когда, после череды торгов, объект продается с дисконтом. Мы знаем об этом и адаптируемся».

Подробности на стр. 9



Цифра недели

13,4 га –

площадь нового намыва в западной части Васильевского острова

Подробности на стр. 15

«Инвестторг» добавил земли

Михаил Светлов / Компания «Инвестторг» купила у «СВП Групп» 5 га в Кудрово под новый жилой квартал. Там появится 120 тыс. кв. м жилья класса «комфорт». Инвестиции в проект оцениваются в 10 млрд рублей. Район уже исчерпал свой потенциал застройки, предупреждают эксперты. ➔

О том, что компания «Инвестторг» Игоря Новгородского купила у компании «СВП Групп» 5 га земли в Кудрово под новый проект площадью 120 тыс. кв. м, сообщил глава компании-продавца Денис Жуков. По его словам, сделка закрыта в октябре. Ее сумма не разглашается. По оценке Павла Бережного из ГК «С.Э.Р.», земля обошлась покупателю в 0,7-1 млрд рублей. А общий объем инвестиций в проект такого масштаба он оценил в 10 млрд рублей.

Источник, близкий в «Инвестторгу», сообщил, что проект будет относиться к классу «комфорт». Реализовать его девелопер намерен за 3 года. Кроме жилья в проекте предусмотрено создание социальной и дорожной инфраструктуры. Школу и три детских сада «Инвестторг» построит совместно с ГК «ЦДС» и ком-

панией «Арсенал-Недвижимость», которые также строят жилье в этом районе. Создание социальных объектов начнется уже в этом году. Кроме того, «Инвестторг» построит внутриквартальные дороги и мост через реку Оккервиль (в партнерстве с другими девелоперами района).

Кудрово – это проект комплексного освоения 180 га около КАД, один из первых проектов-миллионников на границе Петербурга. Он был инициирован в 2007 году владельцем земли – компанией «СВП Групп». В качестве партнера она привлекла компанию Setl City, которая собиралась развивать территорию в рамках единой концепции. В течение 10–12 лет здесь планировалось построить 1,5 млн кв. м жилья на 65 тыс. человек и объекты инфраструктуры. Но со временем единая концепция развалилась. На

«Метрику» продадут с дисконтом

Михаил Светлов / Российский аукционный дом (РАД) выставит на продажу гипермаркет «Метрика» на Пулковском шоссе. Объект будут продавать по голландской схеме (на понижение цены) за долги компании «Стройформат» перед «Сбербанком». Актив оценен в 650 млн рублей.

Как сообщили в пресс-службе РАД, торги состоятся 23 декабря текущего года на электронной площадке Lot-online. Предмет аукциона – продажа требований по кредитам, выданным «Сбербанком» ООО «Стройформат» на общую сумму 713,8 млн рублей. Залогом является крупнейший строительный гипермаркет сети «Метрика» на Пулковском шоссе, 53. Это двухэтажное здание площадью 14,4 тыс. кв. м с тремя земельными участками площадью 4,9 га, 4,7 га, 0,2 га. Торги начнутся от суммы 650 млн рублей и будут проходить на понижение с ценой отсечения 463 млн рублей, сообщили в РАД. «Вырученные от продажи средства будут направлены на погашение задолженности перед нашим

Фото: Никита Неченов



Зона вдоль Пулковского шоссе стала первой, где было сконцентрировано большое количество торговых объектов

банком. А покупатель получит возможность реализовать инвестиционный проект на купленной территории», – говорят в пресс-службе «Северо-Западного банка» ПАО «Сбербанк». «Думаем, инвесторов должна заинтересовать перспектива получить в собственность заложенный актив по интересной цене», – говорит начальник департамента РАД по работе с проблемными и непрофильными активами банков Ольга Желудкова.

Эксперты считают, что будет немало желающих купить торговую недвижимость и землю на Пулковском шоссе. «Дисконт предложен существенный. Тем более, есть возможность развития территории за счет нового строительства», – рассуждает гендиректор компании «Аквилон Инвест» Виталий Коробов. «Зона вдоль Пулковского шоссе стала первой, где было сконцентрировано большое количество торговых объектов, это было

нетипично для рынка Петербурга. Даже появился термин «кладбище гипермаркетов». Однако, сейчас ситуация изменилась. Гипермаркеты, которые расположены вдоль Пулковского шоссе, успешно функционируют на протяжении последних 10 лет. И это вполне логично, поскольку они рассчитаны не только на жителей близлежащих территорий, но и на тех, кто выезжает или въезжает в город», – заключили эксперты компании JLL.

В Петербурге вручена награда «Инвестор года»

ФОТО: КОМИТЕТ ПО ИНВЕСТИЦИЯМ ПЕТЕРБУРГА



Реконструкция аэропорта «Пулково-1» победила в номинации «Реализация лучшего инвестиционного проекта в сфере сохранения объектов историко-культурного наследия»

Екатерина Иванова / В минувший вторник в Петербурге прошла торжественная церемония вручения почетного знака «Инвестор года». Награды победителям вручил губернатор Георгий Полтавченко.

«Мы чествуем победителей конкурса «Инвестор года», поздравляем людей, которые внесли большой вклад в развитие Петербурга, его экономики и социальной сферы», – сказал губернатор, подчеркнув, что во многом благодаря значительному притоку инвестиций Петербург по итогам 2015 года был признан одним из городов с максимальной антикризисной устойчивостью.

«За 9 месяцев 2016 года нам удалось привлечь в основной капитал городских предприятий и организаций инвестиций более чем на 340 млрд рублей. Это на 15% больше, чем в прошлом году. А это значит, что у нас хорошее поступательное движение вперед», – отметил Георгий Полтавченко.

В этом году в номинации «За реализацию лучшего инвестиционного проекта в сфере транспортной инфраструктуры» награду получил филиал акционерного общества «Сименс АГ» за реализацию инвестиционного проекта «Депо будущего – Металлострой-2».

В номинации «За реализацию лучшего стратегического инвестиционного проекта» в категории до 1 млрд рублей лучшей стала компания «БигБокс» за реализацию инвестиционного проекта «Строительство гипермаркета оптово-розничной торговли со смешанной группой товаров «Оптоклуб РЯДЫ», Шафировский проспект». В категории от 3 млрд рублей звание «Инвестор года» получило общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западный региональный центр Концерн ВКО «Алмаз – Антей» за реализацию инвестиционного проекта «Создание Северо-Западного регионального центра концерна ВКО «Алмаз – Антей».

В номинации «За реализацию лучшего инвестиционного проекта в сфере промышленности» в категории до 1 млрд рублей «Инвестором года» признали компанию «Нева Металл Посуда» за реализацию инвестиционного проекта «Строительство нового завода».

В категории от 1 до 3 млрд рублей награду получила группа компаний «Дарница» за реализацию инвестиционного проекта «Строительство хлебобулочного завода».

В номинации «За реализацию лучшего инвестиционного проекта в сфере развития территорий» в категории от 1 до 3 млрд рублей «Инвестором года» назван «Юлмарт» за реализацию инвестиционного проекта «ПЦИЗ «Юлмарт Пулково» в рамках оптово-розничного парка «Мезоджи». В категории от 3 млрд рублей лучшим признали «А Плюс Девелопмент» за реализацию инвестиционного проекта «Индустриально-логистический парк».

В номинации «Лучший инвестиционный проект в социальной сфере» победила компания «КИДБУРГ» – реализовавшая проект «Детский город профессий «КидБург».

Награду в номинации «За реализацию лучшего инвестиционного проекта в сфере сохранения объектов историко-культурного наследия» получили «Воздушные Ворота Северной Столицы» за реализацию инвестиционного проекта «Реконструкция развития аэропорта Пулково на основе ГЧП (реконструкция здания бывшего аэровокзала Пулково-1 + пристройка дополнительного здания с южной стороны)».

справка

Почетный знак «Инвестор года» был учрежден для повышения инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга и предпринимательской активности, создания эффективного инструмента продвижения инвестиционного потенциала города, а также для поощрения инвесторов, внесших наибольший вклад в социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга. Победителей из числа российских и зарубежных инвесторов выбирает конкурсная комиссия.



Группа компаний
«ННЭ»

Вас ждет А. Орт

ПРЕВРАЩАЕМ ИДЕИ В ОБЪЕКТЫ!

- Негосударственная экспертиза ПД и ИИ
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектов перепланировок для МВК
- Экспертная оценка разделов проекта
- Экспертное сопровождение
- Строительный контроль
- Обследования
- Консалтинг по проектной документации и проектным решениям
- Проектирование
- Судебные экспертизы
- Подрядные работы

тел. (812) 233-33-66
info@nnexp.ru
www.nnexp.ru

197046 Россия
Санкт-Петербург,
П.С., Троицкая пл., 1



РЕКЛАМА

ОПАЛУБКА

+7 (812) 449 52 16 www.capstroy.ru

РЕКЛАМА

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦС ЦДС

www.cds.spb.ru

ПРИБРЕТАЕМ:

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области



РЕКЛАМА

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

ЗСД сомкнулся

Ольга Кантемирова / В минувшую пятницу в Петербурге открылся центральный участок Западного скоростного диаметра. Теперь вся трасса соединилась, и с севера на юг города можно доехать за 20 минут. ➔

В церемонии принял участие Президент РФ Владимир Путин, который расписался на памятной доске в честь открытия центрального участка ЗСД и пуска движения по всей протяженности магистрали.

«Для жителей города открытие ЗСД – это большое событие. Сейчас действующие участки ежемесячно пропускают 3 млн транспортных средств. Это сооружение позволит обойти центр города, после ввода центральной части дороги поток составит 6-7 млн машин в месяц. Представляете, какое это количество! Дышать станет легче», – сказал Владимир Путин.

Кроме того, глава государства обсудил с губернатором Петербурга Георгием Полтавченко дальнейшее развитие транспортных проектов. Речь идет о создании широтной магистрали с мостом в створе Фаянсовой и Зольной улиц. Владимир Путин также предложил иностранным строителям ЗСД участие в новых крупных проектах. «Надеюсь, что вам тоже было интересно здесь работать. Будем думать над тем, как осуществлять подобные проекты совместно в будущем», – сказал Президент.

Стоимость строительства всех участков ЗСД составила 210 млрд рублей, из которых 120 млрд рублей ушли на центральный участок. Он является самым сложным, так как пересекает дельту Невы и состоит из четырех мостовых сооруже-



ЗСД – самый крупный в мире транспортный проект по схеме ГЧП

ний, самое высокое из которых – 52 метра. Протяженность центрального участка – 11,7 км, северного – 26,4 км, южного – 8,5. 59% ЗСД расположено на искусственных сооружениях, 41% – на земляном полотне.

Как сообщил генеральный директор ООО «Магистраль северной столицы» Алексей Бнатов, строительство ЗСД – самый крупный в мире транспортный проект по схеме ГЧП. Большую часть затрат

на строительство внесли инвесторы, остальное – бюджетные средства. Строительством и эксплуатацией диаметра занимается ООО «Магистраль Северной столицы» (консорциум «Газпромбанка», «ВТБ Капитала», итальянской компании Astaldi, турецкой «ИС Ичташ Иншаат»). Дорога должна окупиться за счет взимания платы за проезд с автомобилистов. Чтобы возместить инвестиции, концес-

сионеру необходимо получить 9,6 млрд рублей в год. Если необходимую сумму собрать не удастся, то недобор компенсируют из бюджета города.

Кстати, в конце октября заместитель генерального директора ООО «Магистраль Северной столицы» Владимир Романовский, выступая на сессии в рамках Инвестиционного форума, сообщил, что за первый год эксплуатации ЗСД Петербург планирует получить 380 млрд рублей. В городской бюджет будет направлено 90% взимаемых с автомобилистов средств.

Строительство ЗСД началось в 2005 году. В 2012 году движение открылось по южному участку, с 2013 года – по северному. Центральный участок ЗСД должны были сдать в марте этого года. Однако сроки перенесли, после чего власти пообещали, что участок откроют в ноябре.

До середины февраля 2017 года автомобилисты будут пользоваться центральным участком фактически бесплатно. До этого времени будут согласовываться новые тарифы. Планируется, что плата будет рассчитываться не за участки, а за километраж. Инвестор ожидает, что со вводом в строй центрального участка трафик по ЗСД увеличится от 30% до 100%. Рабочее движение по новому участку было запущено 4 декабря.

➔ **КСТАТИ**

ЗСД в цифрах:

- 46,6 км – общая протяженность
- более 4 млн транзакций месяц (140 тыс. в сутки)
- 380 км – протяженность полос
- 110 км/ч – максимальная разрешенная скорость движения
- 582 – число камер видеонаблюдения
- более 800 человек занимаются обслуживанием

ООО «Союзпетрострой-Эксперт»
свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013
 свидетельство об аккредитации № РА.RU.610981 от 06.09.2016

**ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ
 ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ
 ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ
 ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ**

ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

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

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

БЭСКИТ®

**24-й год
 экспертной деятельности**

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

НОВЫЙ ХОЗЯИН «Ауры»

Михаил Светлов / Холдинг «Эталон» продал группе «Бестъ» торговый центр «Аура» в Приморском районе. Эксперты оценивают сделку в 0,5-0,8 млрд рублей. Новый собственник сделает в здании бизнес-центр. Реконцепция завершится к лету. 

О том, что группа компаний «Бестъ» приобрела у ГК «Эталон» ТЦ «Аура» на Лахтинском проспекте, 85А, и приступила к его реконцепции и ребрендингу, сообщил председатель совета директоров «Бестъ» Андрей Лушников. Детали и сумму сделки он не раскрыл. В ГК «Эталон» от комментариев отказались. По оценке гендиректора Docklands Development Екатерины Запороженко, объект обошелся покупателю в 0,5-0,8 млрд рублей. Но генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков напомнил, что прежний собственник давно и безуспешно пытался избавиться от объекта. «Поэтому «Ауру», скорее всего, продали с большим дисконтом», – считает он.

Напомним, что ТЦ «Аура» площадью 14,6 тыс. кв. м был открыт в конце 2012 года в качестве дизайнерского центра элитных товаров для интерьера. Но арендаторов собрать не удалось – около года комплекс стоял почти пустым. Тогда «Эталон» решил переделать его в галерею бутиков одежды и обуви. Но и с этими арендаторами возникли сложности. А два года назад первый этаж здания занял супермаркет «О'Кей». Но через два года и он из «Ауры» ушел. Сейчас арендаторами заполнены только 2 тыс. кв. м площадей комплекса (20% от его арендопригодной площади).

Андрей Лушников рассказал, что «Бестъ» переделает «Ауру» в бизнес-центр



ТЦ «Аура» площадью 14,6 тыс. кв. м был открыт в конце 2012 года

класса «А» с расширенной инфраструктурой. «Весь цикл работ будет выполняться силами подразделений группы: «Бестъ. Коммерческая недвижимость» возьмет на себя подготовку концепции и брокеридж, а «МТЛ» будет отвечать за внешнее управление, управленческий учет, а в последующем – за маркетинг и позиционирование», – пояснил он.

Согласно концепции «Бестъ», более трети площадей офисного здания займут общественные зоны, где разместятся кафе, рестораны, фитнес студия, спа-центр и др.

«Мы уверены в позитивном результате. Формат офисной недвижимости, который мы задумали, очень хорошо воспринимается, потому что он «сделан для людей». Подобное предложение на рынке аренды в Петербурге практически отсутствует, хотя сейчас этот сегмент востребован на Западе и активно развивается в Москве. Мы понимаем, что реконцепция известного объекта торговой недвижимости – это довольно сложная задача. Но от этого только больше драйва», – отметил Андрей Лушников. Он добавил, что

идея превращения торгового комплекса в офисный появилась благодаря его близости к будущему небоскребу «Газпрома» «Лахта Центр». «Иметь офис рядом с ним становится престижно. На уровне предварительных договоренностей у нас уже есть два крупных потенциальных арендатора», – сообщил Андрей Лушников.

Эксперты считают, что идея превращения «Ауры» в бизнес-центр может быть успешной.

«Реконцепция – это сложная задача. Надо обратить особое внимание на конструктив и логику здания. У торговых и офисных комплексов они совершенно разные. Но для опытного и серьезного девелопера все решаемо. Когда мы начинали превращение универмага «Фрунзенский» в бизнес-центр, многие скептики не верили в успех. Но дело сделано – и комплекс заполнен арендаторами на 100%, несмотря на приличную арендную ставку», – сообщил партнер сети «Сенатор» Дмитрий Золин.

КСТАТИ



«У торгового центра «Аура» концепция изначально была некачественной. А озвученный проект реконцепции – очень удачная идея. С учетом строительства ЗСД и переезда в Лахту структур «Газпрома», бизнес-центр высокого класса в этом районе, безусловно, будет пользоваться высоким спросом. Средний уровень ставок на офисы в Приморском районе составляет 1 тыс. рублей за кв. м. Средний уровень вакансии в этой локации – 9,7%», – говорит вице-президент Группы Весаг Илья Андреев.

Время совместных решений



Надежные партнерские
отношения для будущих побед



Мир без преград

8 (800) 200-77-99

звонок по России бесплатный
www.szrcvtb.ru

Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России № 1000

Вячеслав Заренков: «Отрасль сделала первые шаги на пути к восстановлению»

Анастасия Лаптёнок / Крупные проекты застройки – удел уверенных в своих силах компаний, считает основатель и генеральный директор ГК «Эталон» Вячеслав Заренков. Компания намерена укрепить свои позиции и планирует вести в меру амбициозную стратегию развития.

– Почему девелоперы в непростой экономический период берутся за крупные проекты? Можно ли сказать, что укрупнение – реакция на кризис?

– Я бы хотел отметить, что 2016 год стал для отрасли первым шагом на пути к восстановлению. Компании оценили свои возможности и стали действовать в соответствии с ними. И, будем честны, за крупные проекты берутся не все компании, а лишь те, кто уверен в своих силах, кто имеет опыт реализации подобных проектов, определенную финансовую устойчивость.

Мы будем вести в меру амбициозную политику развития, чтобы стать крупнее и сильнее

Если говорить о группе компаний «Эталон», то в середине года я вернулся к оперативному управлению компанией и сообщил коллективу о том, что мы будем вести в меру амбициозную политику развития, чтобы в непростое время стать крупнее и сильнее. А реализация проектов КОТ – это именно то, в чем мы сильны и имеем богатейший опыт.

Как показывают результаты, мы правильно оценили свои возможности и уверенно движемся на пути выполнения всего задуманного.

– Девелоперам выгоднее осваивать территории большими кусками? А какие преимущества от такого способа застройки получают город и конечный потребитель?

– Разным девелоперам интересны разные проекты. Нам интересны как крупные участки, так и небольшие. Но в хороших локациях.

Как я уже сказал, проекты комплексного освоения территории – это то, что с чем мы умеем работать,

строая не просто дома, а создавая новую комфортную жилую среду, давая толчок к новому витку развития районам нашего города. Выгода же для города заключается в том, что строительство крупных жилых объектов обеспечивает рост налогов в бюджет, а значит, дает возможность городу развиваться.

Потребитель же, приобретая недвижимость в новом жилом квартале, получает современное комфортное жилье, практически однородную социальную среду, все необходимое для решения повседневных бытовых вопросов и задач.

– Как изменения в законодательстве о долевом строительстве, вступающие в действие в новом году, отражаются на крупных застройщиках и их проектах?

– С момента принятия 214 Федерального закона, который должен был искоренить проблему обманутых дольщиков, прошло более 10 лет, но, к сожалению, мы продолжаем по всей стране наблюдать инциденты, связанные с недостроями. Новые поправки в 214-ФЗ не повышают надежность, а лишь ложатся бременем на строителей. Компенсационный фонд, который в теории должен покрывать убытки недобросовестных компаний, пополняется в том числе за счет надежных. И это неправильно. И уж точно не защищает на 100% от проблемы обманутых дольщиков.

Нужно понимать, что, бесконечно ужесточая требования к застройщикам, мы лишаем отрасль условий для здорового роста и развития, а также способствуем увеличению стоимости жилья.

Геннадий Щербина: «Редевелопмент с комфортом»

Анастасия Лаптёнок / Проекты квартальной застройки с комплексным освоением территории постепенно переходят из разряда исключений в разряд правила. Значительная часть выводимых сегодня на рынок жилых проектов – новые очереди крупных ЖК. Об особенностях реализации проектов КОТ на примере ЖК «Галактика» рассказал Геннадий Щербина, генеральный директор АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон»).

– Один из новых крупных проектов комплексного освоения территории – ЖК «Галактика», на территории бывшего Варшавского вокзала. Что нового он привнесет в существующую практику КОТ?

– «Галактика» – это не просто проект КОТ, это еще и проект редевелопмента территории. Мы активно развиваем «серый пояс» Петербурга, давая людям возможность приобрести квартиру в историческом центре города по доступной цене, поскольку реализуем жилье комфорт-класса. «Галактика» будет отличаться своей масштабностью и развитой социальной инфраструктурой – в комплексе запроектировано 3 школы и 9 детских садов, которые мы планируем построить в рамках ГЧП.

Представьте абсолютно новый, комфортный жилой квартал на 10 000 квартир, возведенный в шаговой доступности от трех станций метро, в непосредственной близости к центру города. На территории комплекса появятся и спортивные объекты, и магазины, и общественные зоны – внутри квартала раскинется пешеходная аллея, повторяющая изгибы железнодорожных путей бывшего Императорского вокзала. Я верю, что через несколько лет люди будут с гордостью говорить: «Я живу в «Галактике».

– Государственно-частное партнерство при реализации проектов КОТ тоже постепенно входит в постоянную практику девелоперов. Насколько ГЧП необходимо при реализации масштабных жилых проектов?

– Чем масштабнее проект, тем больше социальных объектов нужно построить на его территории, чтобы создать для жильцов комфортные условия. В ситуации, когда нагрузка по строительству социальных объектов ложится только на плечи девелоперов, работать тяжело. Совместно с городом мы постепенно находим пути решения этой проблемы. Поэтому работать по форме ГЧП – оптимальное решение. В марте этого года на международной выставке

кстати

ЖК «Галактика» будет построен вблизи Московского проспекта и набережной Обводного канала на участке в 38 га, общий объем реализуемой площади – 838 тыс. кв. м. В рамках проекта будет создан абсолютно новый городской район. Жилой комплекс возведут по кирпично-монолитной технологии. Архитектурную концепцию разработала «Студия 44» Никиты Явейна. Кроме жилья и социальных объектов, на территории ЖК расположится музей Октябрьской железной дороги. Компания планирует ввести в эксплуатацию первые два жилых корпуса в 2018 году.

недвижимости MIRIM мы подписали с Комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга меморандум о строительстве социальных объектов в рамках инвестиционных проектов.

– Крупные проекты становятся тенденцией, о чем она говорит? Как их обилие отражается на строительном рынке?

– Крупные проекты в Петербурге – это необходимость. Сейчас непросто найти точечное «пятно» под застройку в хорошей локации. А крупные незастроенные территории, в том числе, земли «серого пояса» – обладают крайне привлекательным потенциалом для развития. И главное, что на месте пустырей и заброшенных предприятий можно построить красивое, качественное и доступное жилье. И тем самым позволить тысячам горожан жить в исторических районах города, рядом со станциями метро.



Кому по силам «серый пояс»?

Анастасия Лаптёнок / В Петербурге состоялось обсуждение итогов международного архитектурно-градостроительного конкурса «Серый пояс. Преобразование». Перспективы воплощения выбранных проектов все еще остаются туманными. Смогут ли концепции преобразования привлечь инвесторов и девелоперов, без которых они так и останутся на бумаге?

В условиях экономического кризиса рынок недвижимости требует новых механизмов для поиска инвесторов, считают эксперты. Одним из них может стать аудит земельного участка с просчетом технико-экономических показателей. «Комплекс инженерных изысканий совместно с анализом градостроительной документации позволяет оценить реальные «возможности» участка предполагаемого строительства, рассмотреть возможные архитектурные решения, рассчитать технико-экономические показатели, провести экологический и санитарно-эпидемиологический анализ, а также определить геологическое строение земельного участка», – рассказывает Алексей Никишов, исполнительный директор ООО «МегаМейд Изыскания». По его мнению, такое исследование особенно актуально, когда речь идет о «сером поясе». На территории бывших производств много участков, вызывающих сомнения, большинство вопросов касается экологической обстановки. Но опыт изыскателей говорит о том, что такие опасения часто не более чем миф. «Земля в местах, где производство прекратилось лет двадцать назад, намного чище, чем в давно заселенных районах. А если и существует загрязнение почв, это вполне решается путем рекультивации», – заверяет Алексей Никишов.

Стоимость инженерных изысканий – это несколько процентов от общих затрат



Выполнение минимального комплекса инженерных изысканий открывает девелоперам возможность реализации нестандартных проектов

на реализацию любого строительного объекта. Но многие застройщики относятся к этому этапу работ формально, и тогда заказчик может столкнуться с необходимостью отказаться от реализации объекта уже на стадии строительства, например, из-за неверно заложенных конструктивных решений.

О необходимости тщательно взвешивать все риски говорит и генеральный

директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» Артем Рыжиков: «Тщательный анализ правоустанавливающей и градостроительной документации позволяет снять многие вопросы для заказчика перед реализацией проекта. Один из недавних примеров в нашей практике – участок на Шкиперском протоке. Несмотря на привлекательное местоположение – Васильевский остров – земля дол-

гое время оставалась невостребованной из-за того, что раньше здесь располагалось химическое производство. Кроме того, наличие старых санитарных зон и сооружений также делало перспективы строительства на этой территории неопределенными», – рассказывает Артем Рыжиков. Но после комплексных инженерных изысканий и сбора полного пакета документов участок был продан застройщику всего за несколько месяцев.

Строить в центре города вполне реально не только для крупных корпораций. Сокращающийся рынок заставляет участников искать новые форматы взаимодействия. Это касается и рынка земельных участков, кризис заставит его стать более прозрачным – и тогда даже у небольших компаний появятся инструменты для точной оценки стоимости территорий и перспектив их застройки. К тому же, подобный анализ даст понятный инструмент для инвесторов и застройщиков.

Выполнение минимального комплекса инженерных изысканий открывает перед собственниками земельных участков большие возможности – привлечение инвесторов, увеличение рентабельности строительства, возможность реализации нестандартных и интересных проектов.

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



новости «Союзпестрострой»

➤ Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области

3 ноября в Санкт-Петербурге прошла XV практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». На обсуждение строительного сообщества были вынесены все самые острые вопросы, стоящие сегодня перед региональным строительным комплексом. Директор «Союзпестрострой» Лев Каплан в своем выступлении коснулся поиска путей, методов и форм налаживания делового сотрудничества строительных компаний в Санкт-Петербурге и области. По мнению участников состоявшегося 20 октября, в преддверии конференции, круглого стола «Пути взаимодействия крупного, среднего и малого строительного бизнеса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области», для оперативного информационного взаимодействия между компаниями строительного бизнеса назрела необходимость в создании специальной интернет-площадки, информирующей, с одной стороны, о потребностях генподрядчиков, а с другой – о возможностях субподрядных организаций. «Союзпестрострой» готов взять на себя разработку и организацию такой специальной интернет-площадки», – отметил Лев Каплан.

➤ Транспортные проблемы города и области обсудили на конференции

8 ноября вице-президент, директор «Союзпестрострой» Л. М. Каплан выступил на III ежегодной конференции «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области». В своем выступлении

он подчеркнул, что несколько организаций занимаются разработкой комплексной транспортной схемы города, следовательно, надо связать всю эту работу воедино. Также эксперт поднял важнейший для Санкт-Петербурга вопрос – учет развития транспортной инфраструктуры в разрабатываемом Генеральном плане Санкт-Петербурга. Кроме того, он горячо поддержал мнение о необходимости создания единой комплексной транспортной системы города и области, при этом заметив: «Но для достижения этой цели необходимо принять срочные организационные меры, чтобы все шло в одном русле. Напомню, что в советское время Ленинград и Ленинградская область были практически единым экономическим регионом, включая и транспортную систему. Этот опыт нельзя забывать и в наше время».

➤ Качество строительства обсудили на XIV научно-практической конференции

10 ноября во Всемирный день качества в зале заседаний Ученого Совета ГАСУ состоялась традиционная XIV научно-практическая конференция «Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области», посвященная памяти Анатолия Николаевича Летчфорда, исполнительного директора Санкт-Петербургского отделения ООФ «Центр качества строительства». На открытии конференции было подписано соглашение о сотрудничестве между Правительством Ленинградской области и СПбГАСУ. Организаторами конференции выступили: Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, Комитет по строительству Санкт-Петербурга, Комитет по строи-

тельству Ленинградской области, Союз строительных объединений и организаций, Санкт-Петербургское отделение ООФ «Центр качества строительства», СРО НПП «Союзпестрострой-Проект», Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпестрострой».

В своем приветственном слове и докладе вице-президент, директор «Союзпестрострой» Л. М. Каплан выразил общую мысль, подтвержденную дальнейшими выступлениями всех участников, о том, что «качество важнее количества». Участники конференции выработали ряд рекомендаций Министерству строительства, ЖКХ, Правительству Санкт-Петербурга, Службе государственного строительного надзора и экспертизы, национальным объединениям СРО и другим государственным, коммерческим, общественным структурам, а также подчеркнули, что проведенный в 2016 году по решению XIII научно-практической конференции месячник качества строительства имеет большое значение для повышения качества в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, позволяет определить основные приоритеты развития отрасли в этом направлении, выявить и наградить лучшие строительные компании и производителей стройматериалов. Прошедшая конференция завершила мероприятия месячника качества, но этот процесс должен быть непрерывным, отметили строители. Было принято решение проводить месячник качества строительства в Санкт-Петербурге ежегодно.

➤ «Союзпестрострой» наладит взаимодействие строительных компаний

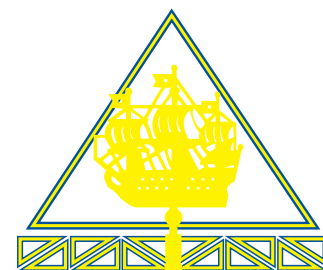
На XV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» было

принято решение о необходимости создания в Санкт-Петербурге информационной интернет-площадки, на которой будут размещаться сведения о потребностях компаний крупного бизнеса в субподрядных работах и строительных материалах, а также реестр надежных субподрядных организаций и их возможностей. В соответствии с п. 5 резолюции данной конференции работа по созданию такой площадки поручена «Союзпестрострою».

Комитет по строительству Санкт-Петербурга поддерживает данную инициативу и рекомендует:

- крупным инвестиционно-строительным компаниям предоставить в «Союзпестрострой» для включения в базу перечень субподрядных организаций и поставщиков, работающих с ними и имеющих положительный опыт выполнения обязательств, а также использовать данный ресурс при проведении торгов;
- субподрядным организациям, производителям и поставщикам предоставить необходимую информацию для включения в указанный реестр.

Оператором площадки является «Союзпестрострой»: 273-12-38, 275-46-69, prsouz@sp.ru, сайт www.spbplan.ru.



СОЮЗПЕСТРОСТРОЙ

Александр Караваев: «Негосударственная экспертиза – гибкий инструмент работы с заказчиком»

Максим Еланский / Законодательные нововведения в проектной сфере и градостроительстве вносят коррективы и в работу негосударственной экспертизы. Об этом рассказал «Строительному Еженедельнику» руководитель компании «Эксперт-Проект» Александр Караваев. ➔

– Александр Владимирович, как Вы оцениваете текущую ситуацию на рынке негосударственной проектной экспертизы? Отразился ли общеэкономический кризис на его игроках?

– Экономический спад действительно затронул организации, проводящие проектную экспертизу. В том числе и государственные. У застройщиков стало меньше проектов – соответственно, уменьшился объем и нашей работы. На мой взгляд, в среднем по рынку количество заказов снизилось в два раза. В отдельных организациях, возможно, и в два с половиной раза. Тем не менее, жилье продолжает строиться. Совсем без работы мы не останемся.

– Множество принятых и еще принимаемых законодательных новшеств отразились на Вашей работе?

– Да, это так. В этом году вступили в силу существенные изменения в Градостроительном кодексе, проектом законодательства. В частности, были ужесточены требования к доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения. В соответствии с данными изменениями, в новых объектах должны быть предусмотрены пожаробезопасные зоны, пандусы, парковки, определена специальная планировка квартир для данной категории людей. Теперь заказчик уже не «увильнет» от нормативных требований, которые раньше предписывались, но не выполнялись.



Самое важное из изменений, на мой взгляд, касается Градостроительного плана. С нового года при проведении экспертизы он будет носить только справочный характер. Правда, зачем это сделано, для нас остается не совсем понятным.

– А вообще, часто ли возникает какое-то недопонимание действующих нормативов?

– К сожалению, да. По отдельным моментам существуют и законодатель-

ные пробелы, и несогласованность законодательства. Это иногда тормозит процесс экспертизы. Были примеры, когда по трактовке определенных положений мы получали противоположные ответы от различных департаментов федеральных ведомств. Иногда эти ответы имели очень обтекаемый вид. Создается впечатление, что законодательные нормы разрабатывают люди, не имеющие отношения ни к проектной сфере, ни к градостроительству.

– К 2018 году в России должен будет появиться единый реестр проектной документации. На Ваш взгляд, это поможет как-то упорядочить все законодательные несостыковки?

– Наверное, в идеале должно быть все так. Однако допускаю возможность, что все будет не совсем гладко. Тем более, что уже имеются вопросы к переходу на полный электронный документооборот. Много еще не проработано.

– На Ваш взгляд, в чем особенность негосударственной проектной экспертизы?

– Негосударственная экспертиза – гибкий инструмент работы с заказчиком. В отличие от государственной экспертизы, работа наших организаций менее регламентирована. Стараемся принять проектную документацию прямо с листа, оперативно помогать исправлять ошибки заказчика, отсюда и более короткие сроки выполнения заказов.

– А как вообще строятся взаимоотношения между компаниями – игроками рынка?

– Мы стараемся поддерживать дружеские и деловые отношения, несмотря на то, что мы все конкуренты. Наверное, нам не хватает таких масштабных встреч, как Съезд строителей. В рамках такого мероприятия мы могли бы обсудить злободневные вопросы и все актуальные нововведения, которые внедряются в нашу отрасль.

Повторным проектам ускорят экспертизу

Максим Еланский / Для проектов повторного использования, терминологически заменивших собой типовые проекты, определяют порядок проведения экспертизы.

В конце ноября текущего года Правительство РФ утвердило Порядок организации и проведения экспертизы проектной документации повторного использования. В соответствии с ним вносятся изменения в статьи Градостроительного кодекса РФ, которые вводят институт экономически эффективной проектной документации повторного использования. Отметим, что 1 сентября текущего года уже вступили в силу поправки в 368-ФЗ, исключавшие из текста статьи 49 Градостроительного кодекса РФ упоминания о понятиях «типовая проектная документация» и «модификация проектной документации». По мнению чиновников, законодатель-

ные нововведения позволяют оптимизировать порядок проведения экспертизы проектной документации и снизить ее стоимость. По словам генерального директора компании «Центр строительного аудита и сопровождения» Артема Рыжикова, цель этих поправок – разъяснить порядок использования проектной документации для многократного применения. «Суть сводится к тому, содержит ли повторный проект изменения, влияющие на безопасность здания. Если поправок нет, то для последующего использования требуется лишь заключение эксперта организации, выдавшей положительное заключение первичному проекту. Если же документация содержит существенные поправки, нужна повторная экспертиза. Таким образом, процесс использования типовой документации станет более удобным и понятным для проектировщиков», – делает выводы эксперт.

Специалисты ГАУ «Леноблгосэкспертиза» добавляют, что законодательными поправками дополнительно дается определение модифицированной проектной документации. В соответствии с ними – это проектная документация, в которую после получения положительного заключения экспертизы проектной документации внесены изменения, не затрагивающие конструктивных и других характеристик безопасности объекта капитального строительства. В отношении такой проектной

документации заключение экспертизы будет выдаваться в течение 30 дней в порядке, установленном Минстроем РФ. Несмотря на принятые новшества, считают игроки рынка, не все положения действующих нормативных актов приведены к соответствию. В Леноблгосэкспертизе отмечают, что в Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденное Постановлением Правитель-

ства РФ №145 от 5 марта 2007 года, изменения еще не внесены, в связи с чем порядок проведения повторной экспертизы не изменился. На данный правовой казус обращают внимание и специалисты СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы». Они отмечают, что у ФАУ «Главгосэкспертиза России», до внесения соответствующих изменений в Положение, направленных на дополнительное урегулирование порядка проведения государственной экспертизы

в отношении данной проектной документации, отсутствуют правовые основания для проведения экспертной оценки проектной документации с учетом нормы, установленной частью 5.1 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ. Соответственно, экспертная оценка такой проектной документации должна осуществляться по общим правилам, установленным частью 5 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ и пунктом 27 Положения об организации экспертизы.

мнение



Ольга Сафронова, генеральный директор компании «Негосударственный надзор и экспертиза»:



– Типовая документация – советское понятие. В то время в государственных проектных институтах разрабатывались целые альбомы проектов, которые можно было взять и, привязав к месту, использовать для строительства.

Тогда труднее было найти индивидуальный творческий проект. Сегодня мы говорим о «документации повторного применения», так как ей, по сути, может стать любой проект, положительно прошедший экспертизу, при определенном наборе условий.

Денис Мартюшев: «Предлагать бизнесу понятные условия – наша работа»

Игорь Федоров / Генеральный директор Фонда Имущества Денис Мартюшев рассказал «Строительному Еженедельнику» о том, что он считает эффективным управлением городской недвижимостью и в каком направлении он намерен развивать Фонд Имущества. ➔

Долгое время главной задачей Фонда Имущества было продать на торгах городскую недвижимость. Генеральный директор Фонда Имущества Денис Мартюшев считает, что времена изменились, а вместе с ними поменялись задачи и приоритеты.

– **Денис Вячеславович, кризис Вас не пугает?**

– Для рынка недвижимости нет хуже времени, чем застой. Когда рынок растет или падает, собственники активизируются – одни продают, другие покупают. Поэтому настроение в коллективе сдержанно-оптимистичное.

– **Значит, Вас не пугает, что на падающем рынке придется искать покупателей для выполнения бюджетного задания?**

– Хочу сразу сказать: у нас нет задачи устроить распродажу городского имущества, продав все любой ценой. Нужно говорить о новом инструменте эффективного управления городским имуществом. Этим инструментом становится сейчас Фонд Имущества. Задача сложная, но вполне реализуемая. Инвесторы хорошо изучили старую модель поведения Фонда, когда недвижимость выставляется несколько раз на торги, после чего продается с дисконтом. Мы знаем об этом и адаптируемся.

– **Я правильно понял, что Фонд Имущества Вы рассматриваете шире, чем просто продавца подвалов, чердаков и аварийных помещений?**

– Фонд дополняет привычный всем статус «аукциониста» функцией «сервисной компании» для всех, кто с нами работает. Для города мы занимаемся подготовкой объектов к продаже или сдаче в аренду. Это означает осмотр объекта, проведение анализа рыночной ситуации, определение справедливой стоимости или арендной ставки для каждого объекта и выдачу рекомендаций по его дальнейшему

использованию. Наш подход заключается в работе над повышением эффективности распоряжения городским имуществом. Простой пример: объект расположен в хорошем месте, ликвиден, значит, для казны его выгоднее оставить в собственности и сдавать в аренду.

– **Не получится ли, что дополнительная работа только увеличит время подготовки объекта к продаже?**

– Наоборот, мы уже добились сокращения сроков подготовки объектов к продаже. Сотрудники Фонда Имущества сами готовят документы и передают в профильный Комитет. Одновременно мы предоставляем свои рекомендации по каждому объекту. Окончательное решение остается за городом, но, если мы видим, что объект выгодней сдать в аренду, мы обязательно это укажем. Петербург – крупнейший владелец недвижимости, и для любого собственника крайне важно использовать свою недвижимость эффективно. Наша работа этому способствует.

– **А как проводится работа с покупателями?**

– Для нас главное – разговаривать с бизнесом на одном языке и получать обратную связь. Сейчас обратная связь – это только отсутствие или наличие заявок

для продвижения объектов на рынок. При этом расходы остались на прежнем уровне. Мы ввели в работу Фонда функцию консультирования. Конечная цель – научить заявителей самостоятельно готовить пакеты документов, исключив затраты бизнеса на посредников. В идеале – любой желающий сможет заполнять заявку на сайте, внести залог и участвовать в торгах. Сейчас наши специалисты оказывают поддержку потенциальным покупателям с момента обращения до подачи заявки. Предпринимателям остается подписать заполненную заявку и внести задаток. Мы привлекли банки для покупки объектов в кредит. Сотрудники банков уже работают в здании Фонда.

– **Какие банки работают с Фондом?**

– Подписано соглашение о сотрудничестве со «Сбербанком» и Банком «Санкт-Петербург». В этих банках разработаны и предлагаются кредитные продукты специально для приобретения объектов в Фонде. Ведутся переговоры о партнерском участии еще ряда крупных банковских структур. Уже сейчас можно получить кредит на 500 млн рублей сроком до семи лет под 12-14% годовых. Хотелось бы в рамках этой программы добиться от банков и проектного финансирования.

Мы будем добиваться, чтобы покупка объектов не была случайной: когда инвестор покупает актив, а потом пытается приспособить его под бизнес

– **Вы значительно увеличиваете трудовую нагрузку на Фонд. Означает ли это, что город будет компенсировать дополнительные работы?**

– В 2016 году вознаграждение Фонда за работу составляет менее 0,5% от перечисленных нами средств в городской бюджет, и даже это оплачивает не город, а покупатель. В следующем году соотношение останется на том же уровне, субсидий Фонд Имущества не получает. Фонд как коммерческая организация должен получать прибыль, но прибыль – это не единственный наш приоритет.

– **Какие объекты недвижимости пользуются у инвесторов большим спросом?**

– Аварийные здания, расположенные в центральных районах города. В дальнейшем эти объекты можно использовать под гостиницы, жилье, бизнес-инфраструктуру. Частникам интересно восстановление аварийного жилья. Как правило, интерес представляют встроенные помещения, расположенные на первых этажах, а также жилые помещения с возможностью перевода в нежилой фонд. Сейчас очень активно развивается медицинская сфера, и объекты с возможностью их использования под медицинские учреждения крайне востребованы. Виден растущий интерес к спортивным объектам.

– **В городе очень много аварийных зданий, но зачастую бизнес относится к ним с опаской из-за охранного**

статуса. Как Вы будете работать с такими объектами?

– Предлагать бизнесу понятные условия – наша работа (это касается и охранных обязательств). Инвестор должен понимать, что можно делать на каждой конкретной площадке и что для этого требуется. Мы отработываем взаимодействие с КГИОП по этому поводу.

– **Могли бы Вы рассказать о показателях работы Фонда в 2016 году?**

– В уходящем году Фонд продал и сдал в аренду 442 объекта, в том числе на торгах реализовано 198 объектов. Общая сумма денежных средств, подлежащих перечислению в бюджет, составила 6 млрд рублей. До конца года на торги выставлено еще 60 объектов.

– **Как выполнил Фонд бюджетное задание в 2016 году? Как может измениться бюджетное задание в следующем году?**

– До конца года планируется выполнение бюджетного задания на 90%. Недовыполнение связано со снижением активности по выкупу помещений по преимущественному праву в соответствии со 159-ФЗ, а также с практически полным отсутствием земельных участков под застройку на инвестусловиях и участков под ИЖС. На 2017 год планируется бюджетное задание на 10% ниже, чем в этом году. Причина – уменьшение сделок по преимущественному праву.

– **Могли бы Вы анонсировать наиболее интересные объекты, предназначенные к торгам в 2017 году?**

– Среди аварийных зданий наиболее интересными представляются объекты по адресам: ул. Лабутина, д. 3, лит. Г; ул. Розенштейна, д. 39, лит. А; Рижский пр., д. 70, лит. Р; Зеленогорская ул., д. 3, лит. А; Выборгская наб., д. 53, лит. А; ул. Гусева, д. 5, корп. 6, лит. А. Все это расселенные многоквартирные дома, площадью от 800 до 8000 кв. м, расположенные в зоне жилой и общественно-деловой застройки. Часть их является историческими зданиями, другая часть находится вне охранных зон.

Готовится к торгам комплекс жилых и нежилых помещений на наб. Обводного канала, д. 118. Аналогичный лот был приобретен в соседнем здании «Первой мебельной фабрикой». В случае покупки лота этим инвестором, у него появится возможность застроить территорию между «Варшавским экспрессом» и «Лентой».

Также интерес для инвесторов могут представлять земельные участки в аренду на инвестиционных условиях под многоэтажное жилищное строительство, расположенные на ул. Тамбасова. Торги пройдут в январе 2017 года.

цифра

442 объекта

продал и сдал в аренду Фонд Имущества в 2016 году



Комфортная жизнь на Царскосельских холмах

Совсем недавно, в октябре 2016 года, в жизни многих новоселов жилого комплекса «Образцовый квартал» произошло радостное событие – получение ключей от своих квартир. Особенно приятно, что жилой комплекс был сдан намного раньше запланированного срока!

Покупка квартиры – дело ответственное. Кто-то из жителей мегаполисов мечтает жить на природе, но при этом недалеко от города. Кто-то устал от многолюдных городских улиц и высоток и стремится поселиться в уютном малоэтажном доме с немногочисленными соседями. И, конечно, всем будущим новоселам хочется, чтобы жилье было качественным и комфортным.

Практически всем этим запросам отвечает проект «На Царскосельских холмах», который предусматривает комплексное освоение территории в 316 га в Пушкинском районе Петербурга. Таким образом, будущие владельцы квартир оказываются в непосредственной близости и от всемирно известных дворцов и парков Пушкина и Павловска, и от Северной столицы. Продвижением и развитием проекта «На Царскосельских холмах» занимается компания ООО «Центр развития».

Современный проект

В наши дни на Царскосельских холмах по одноименному проекту намечено построить несколько малоэтажных и среднеэтажных жилых комплексов.

Одновременно с жильем будет создаваться собственная инфраструктура, чтобы обеспечить комфортную среду проживания для жителей новостроек: детские сады, школы, спортивные сооружения.

Вдоль Петербургского шоссе запланирована общественно-деловая зона, где будут находиться супермаркеты, бизнес-центры, торгово-развлекательные центры, рестораны, гостиница, бассейн и крытый каток. Это не только сделает жизнь новоселов более комфортной, но и создаст дополнительные рабочие места.

Компания-застройщик располагает собственным питомником и особое внимание уделяет озеленению жилых комплексов: уже на этапе строительства во дворах высаживаются лиственные и хвойные деревья, кустарники, по периметру детских и спортивных площадок устраивается живая изгородь. В каждом квартале будут созданы все условия для семей с детьми: детские и спортивные площадки, пешеходные дорожки, фонарное освещение.

Возведен первый объект коммерческой недвижимости – бизнес-центр «Перспектива» общей площадью 9825 м. Он активно функционирует, здесь предлагаются площади в аренду.

Завершено строительство первого жилого комплекса «Образцовый квартал» Он представляет собой три 4-этажных корпуса, расположенных по периметру участка площадью 1,7 га. Благодаря такому размещению формируется уютный двор, а довольно большое расстояние

между корпусами обеспечивает психологический комфорт жителей.

На территории комплекса оборудованы детская и спортивная площадки, зона отдыха. Во дворе и вдоль проезжей части достаточно парковочных мест. Несмотря на невысокую этажность, дома оснащены бесшумными лифтами импортного производства и подъемными устройствами для людей с ограниченными возможностями.

Активно ведется строительство ЖК «Образцовый квартал 2», во дворе которого будет построен детский сад с бассейном и в непосредственной близости – школа. В этом жилом комплексе на мансардных этажах потолки достигают 4,47 м, что позволит создать в таких квартирах атмосферу загородного дома. Также в большинстве квартир предусмотрена возможность объединения кухни, холла и гостиной. Лифты будут опускаться до уровня земли, а на лестничных площадках предусмотрены места для хранения колясок и велосипедов. Двор будет безопасным, а парковка расположится рядом с жилым комплексом. Недалеко от территории проекта находятся конгрессно-выставочный комплекс «Экспофорум» и действующий конно-спортивный клуб «Райдер».

Экология

Достоинство этой местности заключается не только в близости культурно-исторических комплексов, но и в благоприятной экологической обстановке. Здесь нет промышлен-



ных предприятий. В двух километрах от новостроек – крупный лесной массив с речкой Пулковкой, в километре от квартала протекает река Кузьминка с расположенным за ней Буферным парком. Даже климат на Пулковских высотах можно считать более комфортным для проживания, территория проекта расположена на 55 метров выше уровня города.

Транспорт

Хорошее транспортное сообщение с другими районами Санкт-Петербурга – еще один плюс жилых комплексов «Образцовый квартал» и «Образцовый квартал 2». Оно обеспечивается тремя крупными автомагистралями: Пулковским, Петербургским и Волхонским шоссе. В 7-ми километрах находится Кольцевая автодорога. Можно воспользоваться

выездами на Витебский проспект, Киевское и Московское шоссе.

По Петербургскому и Пулковскому шоссе до станции метро «Московская» (11 км) на личном автотранспорте можно доехать за 10-12 минут, а до станции метро «Купчино» (10 км) по Витебскому проспекту еще быстрее. Хорошо развит здесь и общественный транспорт, позволяющий быстро добраться до этих станций на автобусе или маршрутках. Кроме того, вблизи комплекса планируется строительство железнодорожной платформы с рабочим названием «19 км». В 6-ти километрах находится аэропорт «Пулково».

Проект «На Царскосельских холмах» – это оптимальное сочетание городского комфорта с преимуществами жизни за городом, причем за разумные деньги. Выбор за вами!

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

ПРОФЕССИОНАЛЬНО. КАЧЕСТВЕННО. В СРОК.



Номер СРО 0424-ПР-2013-784248913-01 от 17.05.2013 г.

- Кадастровый учет, регистрация прав*
- Геодезические работы, изыскания
- Проектирование и согласование
- Оценка и консалтинг
- Обмер и техническое обследование

Малоохтинский пр., д. 68
www.oaorugk.ru

*Услуга включает формирование и подачу пакета документов в органы кадастрового учета и регистрирующие органы.

+7 (812) 383 7777

Малоохтинский пр., д. 68
www.oaorugk.ru

РЕКЛАМА

Виктор Евдокимов: «Профессионализм и порядочность – залог успеха»

Строительно-монтажные организации осваивают новые направления деятельности, не жалея средств на техническое переоснащение и переподготовку кадров. О том, как адаптируются компании к новым условиям рынка, рассказал в интервью «Строительному Еженедельнику» заслуженный строитель России, генеральный директор строительно-монтажного управления ЗАО «СМУ-53» Виктор Евдокимов. ➔

– **Виктор Егорович, «СМУ-53» – компания с солидным опытом работы. Какие наиболее значимые проекты реализованы «СМУ-53» за годы работы?**

– В городе и Ленинградской области не много компаний, которые уже почти 60 лет занимаются строительством инженерных сетей. В их числе – ЗАО «СМУ-53». В советские времена мы работали в Выборгском, Приозерском, Всеволожском, Гатчинском, Волховском районах Ленинградской области. Строили птицефабрики, скотные дворы, жилые дома, дома культуры, школы и детские сады.

В Ленинграде работали на строительстве крупнейших объединений – «Пластполимер», ЛМЗ, Выборгский завод, «Медполимеры», Завод искусственного волокна, «Краснознаменец», Завод Карла Либкнехта, Северный завод, ЛОМО, «Позитрон», АО «ВНИИРА», Балтийский завод, Ижорский завод и т. д. Коллектив был в числе передовых в Главзапстрое и Минстрое СССР. Наши сотрудники награждены правительственными наградами. В перестроечные и постсоветские времена мы продолжили свое развитие. Первыми в городе получили сертификат качества ИСО-9001, этому предшествовала работа в 1990-х годах с иностранными компаниями, сотрудничество с которыми было невозможно без качественной работы, выполненной в договорные сроки. В этот период с нашим участием были построены сеть автозаправок «Нестле», предприятия «Кока-Кола», «Жилетт», «Вригли», «Победа Кнауф», «Филип Моррис», городок для выводимых из Германии советских войск в Марьиной Горке в Белоруссии, Завод КЖБИ-211 в г. Сертолово. Это была работа в удовольствие, выполнил работу – получил оплату. За этот период «СМУ-53» приобрело новую строительную технику лучших мировых брендов: «Комацу», «Хитачи», «Татра», «Дич Вич» и др.

В начале 2000-х годов наше партнерство с зарубежными компаниями сошло на нет, и мы начали сотрудничество с российскими. С нашей помощью были построены порты в городах Приморск и Высоцк, реконструированы инженерные сети на Киришском нефтеперерабатывающем комбинате, возведены 52 жилых



дома в Нойдорф-Стрельне. В 2004 году «СМУ-53» начало работать с госзаказом, за 8 месяцев была произведена реконструкция инженерных сетей по проспекту Энгельса от Поклонной горы до 1-го Муринского проспекта. Ни до нас, ни после нас в Петербурге ни одна компания своими силами не выполняла такого объема работ в столь сжатые сроки.

Также в рекордно короткие сроки, по словам губернатора Валентины Матви-

енко, были построены сети и автодороги в новой экономической зоне Нойдорф-Стрельна, параллельно шли работы по возведению Константиновского дворца. За два года построены и введены в эксплуатацию сети и автодороги на Крестовском острове, проложен газопровод по Благодатной улице от Кубинской улицы до реки Волковка. Этот перечень объектов далеко не полный. Наши работы были признаны и отмечены многочисленными наградами. В разные годы «СМУ-53» признавалось лучшей компанией Петербурга, лучшей компанией России в своей номинации.

– **Как сегодня живет рынок строительно-монтажных работ?**

– В последнее время ситуация изменилась к худшему. Если раньше городские чиновники просили выполнить работу авансом, то рано или поздно рассчитывались с подрядчиками. В канун губернаторских выборов первый заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга Ирина Пермякова и директор СПб ГКУ «Управление заказчика» Игорь Забран умоляли убрать «Шанхай» у станции метро «Проспект Просвещения», заасфальтировать местный проезд площадью 5000 кв. м, уложить асфальт на Новороссийской улице, проложить участок теплотрассы от Коломяжской котельной до разделительной камеры. Мы выполнили просьбы. Но эти руководители ушли «мутить воду» в другие места, не выпол-

нив своих обязательств. Вот такие нынче времена и чиновники.

В последние годы впечатление такое, что мы разговариваем на разных языках с городскими чиновниками. Результат – падение объемов строительно-монтажных работ, неприличное количество брошенных недостроев, банкротство ведущих компаний по строительству инфраструктуры. К примеру, за работы по реконструкции газопровода по улице Белоостровской задержка в оплате составила шесть месяцев. Только благодаря достаточности компании мы смогли пережить это. Это объект, очень сложный и в техническом отношении, и в части дорожного трафика для города. К сожалению, чиновникам не нужны компании с историей, да и без истории тоже. Образно говоря, «убивают» непорядочность, неплатежи, мошенничество и воровство на объектах.

Чтобы выжить в это непростое время, мы ушли в регионы. В этом году мы работаем в г. Выборге Ленинградской области, в Московской, Воронежской и Ростовской областях. Жизнь заставила нас освоить новое направление – строительство магистральных газопроводов, подведомственных ПАО «Газпром». Только на учебу и переподготовку кадров мы потратили более 20 млн руб. Сегодня у нас есть допуск (как у фирмы, так и у сотрудников) на выполнение этих работ. Жизнь продолжается, профессионализм и порядочность помогают идти дальше. Дорогу осилит идущий.



Газопровод высокого давления ДУ 1220 мм. Московская область



Газопровод высокого давления ДУ 1220 мм. Станица Мальчевская, Ростовская область

АСН-инфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➔ В ноябре в Петербурге было введено в эксплуатацию 133,04 тыс. кв. м жилья. Это 94 дома на 2356 квартиры, с учетом индивидуального строительства, об этом сообщает портал «АСН-инфо» со ссылкой на данные городского Комитета по строительству. Лидером по вводу жилья за месяц стал Петродворцовый район, где построили 36,3 тыс. кв. м жилья, или 11 домов на 706 квартир. На втором месте – Калининский район, где ввели в эксплуатацию

26,7 тыс. «квадратов». На третьем месте – Красногвардейский район и 25,3 тыс. кв. м жилья. Всего по состоянию на 1 декабря 2016 года в Санкт-Петербурге введено 2,36 млн кв. м жилья, что составляет 936 домов на 42 853 квартиры, с учетом индивидуального строительства. Также в ноябре был сдан ряд общегражданских объектов. В частности, в Приморском районе ввели в эксплуатацию лечебно-реабилитационный комплекс для перинатального центра на Коломяжском

проспекте, Центр доклинических трансляционных исследований на Долгоозерной улице.

➔ Началось строительство второй очереди ЖК «Живи! В Рыбацком». Застройщиком жилого комплекса является компания «СПб Реновация». Расположен он в Невском районе города. В рамках второй очереди, пишет портал «АСН-инфо», застройщик возведет три многоквартирных дома на 884 квартиры общей площадью 59,4 тыс.

кв. м. Минимальная площадь жилья составит 30 кв. м. Сдача очереди запланирована на II квартал 2018 года.

➔ Компания «Норманн» получила разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди жилого комплекса «Десяткино». В эксплуатацию введено 872 квартиры общей площадью более 34 тыс. кв. м, пишет портал «АСН-инфо». «Десяткино» – жилой комплекс, состоящий из двух 17-18-этажных кор-

пусов, строящихся в две очереди. В общей сложности в нем запроектировано 1206 квартир, от студий до трехкомнатных, из них 872 в первой очереди. Технология строительства – монолит. ЖК расположен в пешей доступности от станции метро «Девяткино».

➔ Компания «Легенда Инвест» получила разрешение на строительство жилого комплекса «Legenda Героев» в Красносельском районе Петербурга. В рамках

проекта застройщик возведет жилой комплекс комфорт-класса общей площадью 15 тыс. кв. м. Завершить проект, сообщает портал «АСН-инфо», предполагается до конца 2019 года. Особенностью планировочных решений комплекса станет полное отсутствие квартир-студий. Как сообщалось ранее, строительная компания Legenda и ЗАО «Балтийская жемчужина» летом подписали договор субаренды земельного участка площадью 4,1 га вдоль проспекта Героев.

Альдо Чиби́ч:

«В проектах надо учитывать нужды людей и самобытность места»

Ольга Кантемирова / В больших городах не нужно бояться перемен и контрастных сочетаний современности с историей. Главное, чтобы нововведения пришлись по душе местным жителям и подчеркивали индивидуальность места. Об обновлении городов и мировых тенденциях урбанистики в интервью «Строительному еженедельнику» рассказал итальянский архитектор, урбанист и дизайнер Альдо Чиби́ч. ➔

– **Альдо, какие эмоции у Вас вызывает Петербург?**

– Петербург – очень близкий по духу город. Здесь очень много воды, как в моем родном городе Виченце или Венеции. Центр мне понравился, потому что он напоминает центр любого крупного итальянского города. В то же время, поскольку я люблю советскую архитектуру, мне очень запомнился Московский район. Там кипит жизнь, а я люблю наблюдать за людьми. У каждого свои заботы, но всех их объединяет высокая степень человечности.

– **По дороге в центр города в пробку не попали?**

– На пути от аэропорта мы немного постояли – но, в общем, все нормально. По сравнению с Москвой здесь меньше пробок и с парковочными местами в целом неплохо.

– **К слову, о парковках. Как в других странах и исторических городах решается этот вопрос?**

– Везде по-разному. В Барселоне в каждом районе есть большая подземная парковка, и я ни разу не видел, чтобы где-то

быть постоянная выставка или музей – экспозиции все время надо менять. Таким образом, эти проекты станут сильными местами города и сделают его функциональным и красивым.

В качестве примера можно привести город Дублин. В его центре открыли научную галерею, где, как в художественной, постоянно меняются экспозиции. Там представлены научные достижения и технические открытия.

Еще один удачный пример – Сеул. В этом корейском городе, как и в Петербурге, много воды – и местные урбанисты решили сыграть на этом: создали большой парк на реке Ханган, где тоже проводится много интересных для горожан мероприятий.

– **Вы говорили о «современном наполнении» исторических городов. А как Вы относитесь к соседству зданий, где одно, скажем, в стиле барокко, а другое – в стиле хай-тек?**

– Очень хорошо. Жизнь не стоит на месте и постоянно диктует нам свои новые правила. Если бы у меня стоял выбор между строительством рядом с классикой еще одного похожего здания и зданием

– Это один из злободневных вопросов нашего времени. Здесь ответ никогда не будет однозначным. Надо учитывать плотность населения, такому строительству должен предшествовать детальный анализ. Если без высотных зданий никак не обойтись, я отношусь к этому позитивно. Однако не надо забывать о том, что это коллективный проект, а не только интерес отдельной группы людей, которые хотят нажиться на этом. В моих проектах я постоянно отстаиваю позицию, что надо рассматривать урбанистический план развития города только в соответствии с нуждами населения.

– **Отразился ли такой подход на мировой архитектуре?**

– Да. Сейчас идет один из самых известных форумов мирового искусства, международная художественная выставка Венецианская биеннале (первая Венецианская биеннале состоялась в конце XIX века – прим. ред.). В этом году политика мероприятия совершенно изменилась. Если раньше все крутилось вокруг звезд архитектурного мира, необычных проектов, то сейчас участники делятся идеями о том, как лучше совмещать в архитектуре нужды населения и самобытность места. Это одно из основных течений в архитектуре сегодня.

– **Какие тенденции наблюдаются в дизайне?**

– Есть негативная тенденция – дизайн стал слишком много внимания уделять стилю,

➔ **КСТАТИ**

В Галерее дизайна/ bulthaup (Большая Конюшенная, 2) открылась экспозиция работ Альдо Чиби́ча. Открытие выставки состоялось 23 ноября 2016 года при поддержке Итальянского Института культуры и Perlov Design Center.

а не жизни. А стиль – это понятие ситуативное. На фото буклетов, где рекламируют кухни, нет ни кастрюль, ни посуды. Все какое-то эфемерное. Надо от этого уходить, интегрируя дизайн в реальность.

– **Какой из Ваших проектов Вы считаете наиболее удачным?**

– Тот, который еще не создан.

– **Хотели ли бы Вы поработать в России? Какое направление было бы наиболее интересным?**

– Да, возможно. Помимо создания предметов интерьера, я занимаюсь урбанистикой. В рамках проекта Rethinking Happiness («Переосмысляя счастье») мы работаем над улучшением качества жизни разных городских территорий. С этой точки зрения мне интересен Петербург. Это большой и красивый город, здесь есть зеленые зоны и жилые, освоенные территории. Мне было бы интересно поработать у вас в этом направлении.

В исторические города надо привносить современное наполнение. Например, галереи или другие места культурного содержания

на улицах машины стояли в два ряда. Но в городах со слабыми почвами и подземными водами подземное строительство затруднительно. Например, в Милане проблема с парковками стоит очень остро. Не менее 20% автомобилей, которые ездят по городу, постоянно ищут место. И там эту проблему так и не решили.

Поэтому выход пока один – отказываться от личного авто. Мой друг из Праги говорит, что он вообще не ездит на своей машине, потому что там прекрасно развита сеть общественного транспорта.

– **Каким образом урбанисты всего мира стараются сделать исторические города и функциональными, и комфортными?**

– Надо признать, что сейчас урбанисты во многих странах, создавая свои проекты, часто не думают о том, каково будет в новых кварталах людям, не рассматривают проекты с человеческой точки зрения. Заказы поступают от представителей администрации, они просят построить дома и школы, не учитывая природу самого места и его положительные стороны.

– **А как лучше их подчеркивать?**

– Надо делать акцент на самобытности города, не трогая исторические здания, привнося в центр так называемый software – современное наполнение. Там можно создавать галереи, другие места культурного содержания. Но это не должна

современного дизайна, то я бы выбрал только второй вариант. Лучше построить что-то новое и современное.

– **Можете привести примеры?**

– Конечно. Удачным примером такого контрастного соседства считаю пешеходный Мост Конституции в Венеции через Гранд-канал, построенный в 2008 году по проекту испанского архитектора Сантьяго Калатравы. Его строительство очень бурно обсуждалось сторонниками и противниками. (Главным критикуемым моментом была модернистская архитектура, плохо вписывающаяся в венецианский архитектурный ансамбль. В итоге мост открыли без официальных церемоний. – Прим. ред.) Я считаю, что если архитектурная задумка и реализация действительно качественные, как в случае с этим мостом, то они имеют право на жизнь.

Но есть и неудачные варианты. Например, в той же Венеции, прямо напротив этого моста, недавно построили гостиницу, которая больше похожа на санаторий или пансионат. Это абсолютно не подходит к архитектурному климату города. Если бы я отвечал за строительство в Венеции, то я был выступил против этого проекта.

– **А что Вы скажете по поводу строительства высотных зданий в городах? В Петербурге, например, есть ограничение по высотности – не более 40 метров.**



справка

➔ Альдо Чиби́ч родился в итальянской провинции Виченца в 1955 году. В 1980 году он стал одним из основателей легендарной дизайн-группы «Мемфис», создававшей узнаваемую разноцветную мебель и предметы интерьера. В 1989 году он открыл собственную студию и начал заниматься исследовательской деятельностью. Сегодня его студия специализируется в основном на создании архитектурных проектов и интерьеров. Альдо Чиби́ч читает лекции в нескольких учебных заведениях. Он – многократный участник Венецианской биеннале, работы Альдо Чиби́ча представлены в Музее Виктории и Альберта в Лондоне – крупнейшем музее дизайна и декоративно-прикладного искусства.

Эксперты рассмотрели перспективы оценки стоимости бренда

Екатерина Иванова / В Москве 2 и 3 ноября 2016 года состоялась международная встреча экспертов в области оценки нематериальных активов предприятий. Представители девяти стран мира, включая Россию, обсуждали методику и подходы, которые будут применяться в стандартах ISO для оценки бренда участников экономической деятельности. ➔

Обмен мнениями проходил в рамках двухдневного заседания рабочей группы Международного технического комитета ISO/TC 289 «Оценка бренда», где Россия является действующим членом с правом голоса. Эксперты из США, Канады, Китая, Австрии, Франции, Великобритании, Финляндии и Мексики прибыли в Москву по приглашению Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии.

«Смещение интереса ISO и экспертного сообщества к стандартизации в сфере услуг и инновационных технологий является естественным и отвечает глобальным процессам в экономике, – отметил, приветствуя участников встречи, заместитель руководителя Росстандарта Антон Шалаев. – Мы тоже движемся в данном направлении, у нас есть собственные наработки».

Россия с 2015 года является членом Международного технического комитета ISO/TC 289 с правом голоса и впервые выступила принимающей стороной. В состав рабочей группы входят три эксперта российского Технического комитета по стандартизации 066 «Оценка опыта и деловой репутации предприятий» (Росстандарт). Основной темой встречи стало согласование подходов при подготовке текста проекта международного стандарта ISO «Оценка бренда», который планируется принять в 2018 году.

«В настоящее время стоимость бренда может составлять до 40% от стоимости компании. Инвестиции в бренд стали существенной частью управления и развития бизнеса. Оценка стоимости бренда востребована и носит объективный характер», – считает руководитель рабочей группы Международного технического комитета ISO/TC 289 «Оценка бренда» Бобби Колдер (США).

В ходе встречи в Москве обсуждались такие вопросы, как влияние инвестиций в бренд на показатели прибыли и формирование стоимости компании, возможности выделения материальной составляющей бренда и перспективы оценки бренда в случае его продажи или уступки прав. Наиболее активное участие в обсуждении возможностей оценки и учета нематериальных активов как активов, являющихся неотъемлемой частью стоимости компании, приняли представители Китая, Франции, США и Финляндии. Позиции, по которым участникам встречи не удалось согласовать подходы в рамках рабочей группы, будут вынесены на пленарное заседание ISO, которое состоится в апреле 2017 года.

3 ноября текущего года эксперты МКТ ISO/TC 289 приняли участие в дискуссии российских экспертов на круглом столе «Реформа национальной системы стандартизации. Экономика в новой системе координат». Представители Росстандарта (ТК 701, ТК 066, ТК 481, ТК 393), Ростехнадзора, Роспатента, ФАУ «РосКапСтрой», Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП), государственных корпораций и отраслевых объединений предпринимателей обсуждали актуальные изменения в российской системе стандартизации и оценки соответствия. С основным докладом «Новые приоритеты стандартизации в России. Кто



Обмен мнениями проходил в рамках заседания рабочей группы Международного технического комитета ISO/TC 289 «Оценка бренда»

выиграл?» выступил заместитель руководителя Росстандарта Антон Шалаев.

«Вопрос, вынесенный в тему моего доклада, носит несколько провокационный характер. Сегодня можно с уверенностью сказать, что от происходящих изменений в российской системе стандартизации выиграли все. Процесс разработки документов в соответствии с Федеральным законом «О стандартизации», принятым в 2015 году, идет в рамках намеченного плана. Мы видим растущий интерес бизнеса к этой работе», – отметил Антон Шалаев.

По его словам, сегодня Росстандартом утверждается около 2,5 тысячи стандартов в год, примерно тысяча из них являются межгосударственными. В работе ТК находится около 4,5 тысячи документов. Более 25% разработок финансируется за счет бизнеса.

Ключевую роль в наведении порядка в сфере оценки соответствия может сыграть объединение добросовестных участников рынка в целях самоконтроля

О том, как на практике работает новое законодательство, рассказал статс-секретарь, заместитель руководителя Ростехнадзора Александр Рыбас. Он напомнил о «Соглашении о взаимодействии», подписанном надзорным ведомством с Росстандартом 20 октября 2016 года, и рассказал о процессе интеграции стандартов добровольного применения в государственные нормативные акты на уровне Постановления Правительства РФ.

«Вопрос защищенности людей, материальных ценностей от промышленных аварий сейчас перемещается в научно-организационную и технологическую плоскости. И здесь роль стандартов, как стимула для технологического перевооружения, сложно переоценить», – подчеркнул Александр Рыбас.

Бизнес, в свою очередь, заинтересован в защите интересов добросовестных поставщиков и брендов от фальсификата и контрафакта. Существенную часть дискуссии эксперты посвятили необходимости развития системы оценки соот-

ветствия и качеству работы органов по сертификации.

«Торговля сертификатами, без проведения процедуры оценки соответствия, имеется во всех сферах и расценивается как мелкое жульничество. Но, учитывая ущерб, который наносится производителям и конечному потребителю, эти действия нужно классифицировать как подрыв экономических основ государства», – считает первый заместитель председателя Комитета РСПП по техническому регулированию Андрей Лощманов.

«Добросовестная сертификация еще не конкурентоспособна. Надо включать общественные механизмы, это единственный способ. Государство пока не решает эту проблему ни через Росаккредитацию, ни через надзор. Поэтому наш институт здесь для поддержки всяких общественных

стандарт совместно с Росаккредитацией и Роскачеством ведет работу по созданию единой Национальной системы сертификации в части услуг по подтверждению соответствия требованиям национальных стандартов. Готовится база для принятия Федерального закона о подтверждении соответствия, и когда он будет принят, круг замкнется: Закон о единстве измерений, Закон о стандартизации, Закон о подтверждении соответствия и все это вместе – под базовым Федеральным законом о техническом регулировании», – обозначил ближайшие перспективы заместитель руководителя Росстандарта.

В ходе дискуссии стало известно о том, что уже создано Национальное объединение держателей СДС, которое будет работать, опираясь на принципы саморегулирования профессиональной деятельности.

Представители Международного технического комитета ISO/TC 289 выразили удовлетворение результатами проведенных встреч и общения с российскими экспертами. «Мы хорошо знакомы с разработками Технического комитета 066, который занимается стандартизацией оценки деловой репутации. Это близкая нам тема, и мы имеем хороший опыт совместной работы над стандартизацией оценки брендов. Российские эксперты сделали существенный вклад в эту работу. Чем выше стоимость бренда, тем выше стоимость компании и тем выше ВВП страны. Это то, к чему стремится Международный технический комитет», – заявил председатель МКТ ISO/TC 289 доктор Герхард Хребечек (Австрия).

Участники деловой программы оказались единодушны в признании необходимости интеграции подходов и выработки единых правил оценки брендов, а также дальнейшего развития стандартизации услуг и инновационных технологий – как в России, так и на международном уровне.

цифра

до 40%

от стоимости компании может достигать стоимость ее бренда

Путь децентрализации

О трудностях реализации 372-ФЗ рассуждают руководители саморегулируемых организаций Петербурга. ➔



Виктор Нестеров,
председатель Совета СРО А КСК
«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»:

– Основной смысл реформирования системы саморегулирования с ее децентрализацией и переносом центра тяжести в регионы еще не осознан ни строителями, ни саморегуляторами, ни органами власти. Нельзя сводить реформу только к реорганизации деятельности СРО.

Даже на стадии обсуждения не ставится вопрос о том, что необходимо поменять в рыночных отношениях, какие принять меры и какая цель будет достигнута в строительной сфере.

Реализация Закона предусматривает поэтапный сценарий. Пока на первом плане – разъяснительная работа с членами СРО. Принципиальные изменения могут происходить, когда прояснится, кто и где продолжит членство, и при каких уровнях ответственности по выполнению требований по возмещению вреда и обеспечению договорных обязательств.

Заключительным этапом реструктуризации СРО будет стабилизация составов СРО после перехода членов и принятие решений по формированию компенсационных фондов. Срок, определенный

Законом, – июнь 2017 года, и поспешность в этом деле не оправдана.

Немаловажное значение для прогноза количественного состава членов имеет разработка порядка включения специалистов в национальный реестр и требований к членам СРО по числу специалистов при выполнении работ на особо опасных и технически сложных объектах. Такие документы пока отсутствуют.

Случаи замораживания средств компенсационных фондов в банкротных банках не являются единичными. Подобная ситуация сложилась в результате несовершенства законодательства.

Остающиеся члены СРО будут вынуждены восполнять требуемый размер КФ после стабилизации состава, то есть в июне 2017 года.

Что касается выходящих из состава СРО региональных членов, перевод их взноса в КФ в полном размере практически невозможен.

На законодательном уровне подобный форс-мажор не предусмотрен, но Минстрой и НОСТРОЙ не должны проводить в этом вопросе «страусиную политику». Необходимо озвучить рекомендации для решения законодательных коллизий.

Нельзя не упомянуть о еще одной трудности, связанной с ФЗ-372. Существенное денежное обременение строительных компаний взносами в фонд обеспечения договорных обязательств поставит дополнительный финансовый барьер. При этом вводимая коллективная ответственность

не совместима с рыночным саморегулированием.

Общая сумма взносов в компенсационный фонд возмещения вреда – 1,5 млн рублей, в компенсационный фонд договоров – 4,5 млн рублей. Итого – 6 млн рублей при объеме подряда от 0,5 до 3 млрд рублей. Это слишком накладно для среднего бизнеса.



Антон Мороз, председатель Совета
СРО Ассоциации «БОП», член Совета
НОСТРОЙ, НОПРИЗ:

– В процессе реализации 372-ФЗ возник ряд принципиальных вопросов. Так, на последнем заседании Совета НОСТРОЙ рассматривался вопрос размещения средств компенсационных фондов на специальных счетах. Как оказалось, почти у трети членов Совета денежные средства переведены не были. Это связано с тем, что отзыв средств по инициативе держателя влечет потерю процентов, а это довольно большая сумма. Часть членов Совета открыли спецсчета, но не перевели средства из-за того, что идет передача средств компенсационного фонда другим организациям по региональному признаку, и у них нет окончательного

понимания, кто останется в составе их СРО. У части организаций возникли проблемы с банками. Несмотря на имеющиеся лицензии, у ряда банков нет возможности единовременно перевести большой объем средств на спецсчета, открытые организациями в других банках.

В целом, большая часть СРО разместили средства компфонда на спецсчетах. На сайтах НОСТРОЙ и НОПРИЗ размещена соответствующая информация, и мы видим положительную динамику.

Основная трудность – это неоднозначное восприятие и недопонимание 372-ФЗ строительными компаниями, а также проблемы, связанные с перераспределением членов внутри регионов, в соответствии с их регистрацией. Во-первых, не в каждом регионе есть региональная СРО. Во-вторых, зачастую в регионе могут оказаться одна-две СРО, у которых утрачен компфонд. В-третьих, мы наблюдаем процесс миграции СРО, что, с одной стороны, сохраняет конкуренцию в регионах, а с другой – создает нервную обстановку на строительном рынке. А в регионах, где осталась одна СРО, уже имеются прецеденты так называемых перекосов администрирования, где за счет монополизации саморегулирования возникают избыточные повышенные требования в отношении членов. Эти проблемы должны быть решены до июля 2017 года. В целом, это здоровая практика, которая будет обеспечивать дальнейшее развитие института саморегулирования.

➔ справка

Федеральный закон № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» вступает в силу с 1 июля 2017 года, за исключением отдельных положений, для которых предусмотрен иной срок.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

9 декабря 2016 года

ВК «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

Alibaba летит в Петербург

Ольга Кантемирова / Китайская компания «Инкоу Порт Нетворк Текнолоджи Ко», партнер китайской компании Alibaba Group, работающей в сфере интернет-коммерции, может построить в Петербурге распределительный центр. Это сократит время доставки заказов с крупнейших интернет-магазинов мира. ➔

Фото: Никита Крючков



Азиатские инвесторы всегда тщательно просчитывают экономику проектов, поэтому некоторые из них остаются на бумаге

СПб ГКУ «Агентство внешнего транспорта» подписало с китайской «Инкоу Порт Нетворк Текнолоджи Ко» протокол о взаимодействии и сотрудничестве при подготовке и реализации инвестпроектов в рамках развития транспортно-логистического потенциала Петербурга. Такое решение было принято на первом заседании Межведомственной рабочей группы по координации вопросов, связанных с привлечением инвестиций из КНР в экономику Санкт-Петербурга.

Как сообщили в пресс-службе Смольного, проект Alibaba в Петербурге предусматривает создание логистического центра по аккумулярованию и распределению на всей европейской части РФ товаров, приобретенных гражданами России в интернет-магазинах Китая. В структуру группы Alibaba входит электронная платежная система Alipay, а также два крупнейших интернет-магазина AliExpress.com и Taobao.com.

Сейчас грузы Alibaba доставляют самолетом или по железной дороге. «Инкоу Порт Нетворк Текнолоджи Ко» думает перена-

править цепь поставок товаров в Россию на «Большой порт Санкт-Петербург», а также планирует открыть склад, где будут храниться наиболее популярные товары в целях сокращения времени доставки.

Власти города в ответ на открытие петербургского рынка для китайских инвесторов планируют получить доступ к китайскому рынку сбыта для петербургских товаров и услуг. «Это будет встречным процессом при вхождении китайских компаний на рынок Петербурга и Северо-Запада», – подчеркнул вице-губернатор Игорь Албин.

Как объясняет заместитель генерального директора Knight Frank St Petersburg Михаил Тюнин, компания заявляла о строительстве подобного логистического комплекса еще в 2015 году. «Сейчас рассматривается несколько участков, где можно было бы построить этот распределительный центр, но конкретная локация не выбрана. В Петербурге есть большой потенциал для создания подобных объектов в силу развитой системы транспортного сообщения всех видов с другими регионами России», – пояснил Михаил Тюнин.

По мнению финансового аналитика ГК «ФИНАМ» Тимура Нигматуллина, площадь логистического центра будет средних размеров – в пределах 5-10 тыс. кв. м. Стоимость строительства не превысит 300-500 млн рублей. Открытие центра даст Петербургу около 300 рабочих мест.

Руководитель отдела исследований компании JLL Владислав Фадеев считает, что в инвестиционных вопросах китайские бизнесмены очень осторожны и всегда внимательно просчитывают экономическую целесообразность проекта. «Мнение о том, что азиатским инвесторам будто бы настолько выгодно сотрудничество с Россией, что они готовы вслепую вкладывать деньги, – ошибочно. В последнее время Петербург как инвестиционную площадку рассматривали много китайских компаний, но до фактической реализации большинства проектов дело так и не дошло», – сказал Владислав Фадеев.

К слову, один из последних крупнейших проектов от инвесторов из Китая – строительство конгрессно-выставочного центра «Дружба» на юго-западе Петербурга,

мнение



Тимур Нигматуллин,
финансовый
аналитик
ГК «ФИНАМ»:

➔ – Вероятность реализации проекта очень высока. По некоторым оценкам, за весь 2016 год оборот AliExpress составит 182 млрд рублей. Для сравнения: российский рынок трансграничной онлайн-торговли, по оценкам Национальной Ассоциации Дистанционной Торговли, в 2016 году может составить 350 млрд рублей, что на 54% больше, чем в 2015 году. Логично, что для поддержания экспансии Alibaba Group заинтересована в развитии логистики на территории РФ. Наибольший интерес с этой точки зрения представляет европейская часть РФ, где более высокий платежеспособный спрос и велико количество заказов на душу населения.

о котором заявила компания «Хуа Бао». Он включает в себя около 265 тыс. кв. м коммерческих площадей, в том числе: выставочные и торговые павильоны, офисные центры, рестораны, бизнес-центр и гостиницы. Однако пока о сроках реализации этого проекта ничего не известно.

По данным Комитета по внешним связям Санкт-Петербурга, внешнеторговый оборот Северной столицы с КНР в 2015 году составил 5,3 млрд долларов США. Экспорт из Петербурга в Китай – 1,5 млрд долларов. Импорт из Китая в Петербург – 4,3 млрд долларов.

цифра

на 54%

может увеличиться объем российского рынка трансграничной онлайн-торговли по итогам 2016 года

Расширение фасада

Михаил Светлов / Набережную «Морского фасада» на Васильевском острове хотят расширить, намыв еще 13,4 га под общественные функции. Ожидается, что проект оценочной стоимостью 1,5 млрд рублей будет реализован в формате государственно-частного партнерства.

Проект еще одного намыва в западной части Васильевского острова был обнародован на заседании Инвестиционного Совета при губернаторе Петербурга. Речь идет о продолжении набережной проекта «Морской фасад», севернее и южнее от Морского пассажир-

ского терминала. Площадь нового намыва составит 13,43 га, общая протяженность – 3,1 км, максимальная ширина – 95 метров. Здесь планируют создать пешеходную зону, причалы для маломерных судов, пляжи, детские и спортивные площадки, велосипедные и пешеходные дорожки, зону общепита. Строить жилье на новом намыве не собираются. Как уточнили в Комитете по экономической политике и стратегическому планированию Смольного, реализовать проект собираются в формате государственно-частного партнерства. Город предоставит землю в долгосрочную (не менее 30 лет) аренду

и бюджетные субсидии для частичной компенсации операционных и капитальных расходов инвестора. А остальные затраты инвестор сможет окупить, эксплуатируя в коммерческих целях объекты на намыве. В Смольном рассчитывают, что инвесторов проект заинтересует. Но инвестиции в него чиновники еще не подсчитали. Эксперты считают, что только намыв новой территории потребует не менее 1,5 млрд рублей. «В южной части намыва «Морского фасада» глубина залива всего полтора метра. Намывать там территорию несложно. А в северной – совсем другое дело. Глубина в этом месте 8-15 м, и очень

сильное течение с Невы. Технология намыва там гораздо дороже», – рассказал источник в строительной компании, которая собиралась заниматься расширением территории «Морского фасада» под жилье. «Идея странная. Особенно учитывая кризис. Не думаю, что инвестора для этой набережной быстро найдут», – говорит Павел Бережной из ГК «С.Э.Р.».

«Не знаю, как быстро город сможет найти инвестора под этот намыв – экономика проекта сомнительна. Но для застройщиков «Морского фасада», в том числе для нас, не вижу в нем ничего плохого. Красивая благоустроенная

набережная повысит стоимость жилья и будет способствовать развитию всего района, особенно его намывных территорий», – говорит партнер «Лидер групп» Александр Рассудов. Напомним, что «Морской фасад» создается с 2006 года. Работа над ним началась с конкурса на право создать в акватории Финского залива 476 га, конкурс выиграла компания «Терра Нова», заплатив за это \$5,3 млн. Под жилье на намыве отведут

350 га. На данный момент образовано 180 га новых территорий, из которых 32 га занял пассажирский порт «Морской фасад». На искусственно созданных землях должно появиться 1,8 млн кв. м жилья и 700 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Планы застройки этой территории были откорректированы поправками ППТ два года назад. Участки на намыве уже купили и арендовали «Лидер Групп», Seven Suns, Glorax Development и др.

КСТАТИ

Намыв на Васильевском острове – не единственный в Петербурге. Напомним, что крупнейший проект такого рода заявлен в Курортном районе. Компания «Северо-Запад Инвест» замахнулась на намыв 376 га в акватории Финского залива под строительство 3,5 млн кв. м. Но проект пока остается на бумаге.

Реставрация в обмен на льготы

Максим Еланский / Власти Петербурга предлагают бизнесменам отреставрировать памятники архитектуры в обмен на налоговые льготы.

Правительство Петербурга на прошлой неделе одобрило проект закона, предусматривающего введение налоговых льгот для инвесторов, вкладывающих средства в реставрацию и приспособление к современному использованию объектов культурного наследия.

По словам главы городского Комитета по финансам Алексея Корабельникова, проектом закона предлагается установить временную льготу по налогу на имущество организаций для собственников, которые в течение трех любых календарных лет подряд вложили 500 млн рублей и более в проведение работ по сохранению памятников регионального значения. При вложении в реставрацию более 1 млрд рублей налоговые льготы будут сохраняться в течение пяти лет. Обязательное условие получения преференции – требование к зарплате работников организации-инвестора, зарплата должна быть не менее трехкратного размера минимальной заработной платы по Петербургу.

Между тем, с принятием данного законопроекта предлагается отменить фактически уже действующую льготу по налогу на имущество для организаций, заключивших инвестиционные договоры по сохранению объектов культурного наследия регионального значения на сумму не менее 700 млн рублей. Данная льгота оказалась неэффективной – за все время ее существования с 2010 года таким правом не воспользовалась в Петербурге ни одна компания.



Смольный уже предложил инвесторам отреставрировать некоторые городские здания под отели

Чиновники надеются, что нововведение заработает. Алексей Корабельников сообщил, что уже проведены консультации с представителями бизнеса. Некоторые из них заинтересовались данным механизмом снижения налогового бремени. Законопроект понравился и губернатору города Георгию Полтавченко. «Считаю необходимым поддержать данное предложение. Это реальная возможность приве-

сти в порядок городские объекты культурного наследия, дать возможность бизнесу активно поучаствовать в этом процессе и пополнить городскую казну дополнительными денежными средствами», – отметил он.

Стоит добавить, что в этом году Смольный уже инициировал передачу по концессии бизнесу недвижимости в исторических районах города под создание гостиниц,

в обмен на реконструкцию. В проекте задействовали семь городских зданий. Две недели назад на заседании Совета по инвестициям схожий механизм был предложен для проектов по созданию креативных пространств в исторических объектах города.

Генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков отметил, что администрация города продолжает курс на улучшение инвестиционного климата, и такой шаг является логичным продолжением предшествующих мер по предоставлению льгот. «Тем не менее, масштаб проблемы и льготы, в случае работы со зданиями-памятниками, все еще не сопоставимы. Из-за постоянных изменений законодательства в этой области сложность работы с такими объектами неизменно растет, а возможности вносить изменения, как раз для успешного коммерческого приспособления, напротив, постепенно сокращаются. Из-за этого сложно прогнозировать существенный рост интереса к городским объектам культурного наследия, хотя будут отдельные игроки, которые заинтересуются данным предложением», – подчеркивает эксперт.

КСТАТИ

За 9 месяцев 2016 года в основной капитал городских предприятий и организаций было привлечено 340 млрд рублей инвестиций. Это на 45% больше, чем в прошлом году.

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:

- 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.
- Налог на прибыль. Новая налоговая декларация.
- НДС. Новое в законодательстве. Новая налоговая декларация.
- Страховые взносы и отчетность по персонифицированному учету. Новые КБК и новые формы отчетности. Увеличение административных штрафов за невыплату заработной платы
- НДФЛ. Новые разъяснения ФНС по порядку заполнения отчета 6-НДФЛ. Новые разъяснения по заполнению справки 2-НДФЛ.
- Разъяснения по вопросам применения стандартных, социальных и имущественных вычетов. Ответственность за недостоверные сведения.
- Имущественные налоги. Новые налоговые декларации. Новые льготы по транспортному налогу. Порядок перерасчетов за 2016 год.
- 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)

РЕКЛАМА

Удачные кадры
для вашей компании

Находите сотрудников на hh.ru

hh
HeadHunter

0+

РЕКЛАМА

Мониторинг расселенных домов – на контроле ОНФ

Региональная рабочая группа «Качество повседневной жизни» Общероссийского Народного фронта совместно с Координационным советом по развитию строительной отрасли СЗФО 30 ноября обсудили вопросы исполнения на территории Северо-Западного федерального округа мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в рамках Указа Президента Российской Федерации №600 от 7 мая 2012 г. «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

В совещании приняли участие эксперты и активисты ОНФ, представители Аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Открывая заседание, помощник полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Сергей Зимин отметил, что в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации №1743-Р от 26 сентября 2013 г. «Об утверждении комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда» (в редакции Распоряжения №2288-Р от 26 октября 2016 г.) с 2014 года по 1 сентября 2017 года на территории Северо-Западного федерального округа необходимо ликвидировать 1152,35 тыс. кв. м аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года, и переселить из него 71,11 тыс. человек.

За период с 2014 года по 1 ноября 2016 года в округе ликвидировано 645,71 тыс. кв. м аварийного жилья (56% от общего объема), переселено 40,28 тыс. человек (56,6%).

По выполнению целевых показателей Северо-Западный федеральный округ занимает шестое место среди других федеральных округов России. До сентября 2017 года на территории округа осталось ликвидировать 506,64 тыс. кв. м аварийного жилья и переселить 30,83 тыс. человек.

В настоящее время в полном объеме завершили мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного

фонда Калининградская область, Санкт-Петербург, Ненецкий автономный округ.

Более половины аварийного жилищного фонда ликвидировано в Новгородской (76,5%), Мурманской (71,3%), Ленинградской (54,4%) и Вологодской (52,3%) областях, в Республике Коми (61,6%).

В Архангельской области выполнение программы составляет 47,9%, в Псков-

ской области и Республике Карелия – менее 40%. Сергей Зимин добавил, что основными причинами низких темпов проведения указанных работ являются отсутствие у застройщиков оборотных средств, нарушение со стороны застройщиков обязательств по контрактам, несоблюдение сроков и графиков выполнения работ, неготовность строительного комплекса в ряде муниципальных образований

является отсутствие должного уровня финансирования из региональных бюджетов. Наибольшую обеспокоенность вызывает ход реализации региональных программ в Республиках Карелия и Коми, Архангельской, Вологодской и Псковской областях.

Сергей Зимин также поддержал предложение ОНФ о проведении мониторинга расселенных аварийных домов во всех субъектах Северо-Западного федерального округа.

По словам члена регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге, руководителя рабочей группы «Качество повседневной жизни» Павла Созинова, на итоговом «Форуме Действий» Общероссийского Народного фронта, состоявшемся 22 ноября в Москве, работа проводилась на семи тематических платформах, в том числе и на площадке «Качество повседневной жизни». На пленарном заседании Президенту России, лидеру Общероссийского Народного фронта Владимиру Путину поступило предложение исправить критерии оценки аварийности зданий в связи со случаями включения аварийных зданий в программу капитального ремонта. Глава государства ответил, что если действующие критерии являются необъективными, наносят ущерб и деньги тратятся не туда, куда нужно, то необходимо поправить эти критерии.

Существенным фактором, влияющим на реализацию программ расселения граждан, является отсутствие должного уровня финансирования из региональных бюджетов

к выполнению в короткие сроки значительного объема работ, отсутствие земельных участков, обеспеченных необходимой коммунальной инфраструктурой, длительные сроки получения технических условий на подключение объектов к сетям, сезонная труднодоступность районов.

Еще одним существенным фактором, влияющим на реализацию программ,

Мнение



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

– Нами был поднят вопрос, касающийся судьбы домов, уже расселенных по программе ликвидации аварийного жилищного фонда. В настоящее время расселенные дома зачастую оказываются брошенными, так как программа учитывает только целевые показатели, которые опираются на количество расселенных метров и расселенных человек, а с точки зрения мониторинга самих расселяемых зданий проходит

формально. Таким образом, на сегодняшний момент судьба расселенных зданий оказывается в руках муниципалитетов, которые закладывают в бюджеты снос или реконструкцию этих зданий по остаточному принципу. Создание инвестиционных проектов на основе ветхих зданий не всегда экономически оправдано, что показывает опыт Санкт-Петербурга: продано почти три десятка аварийных зданий, но в городе по факту список такой недвижимости идет на сотни, большое

количество объектов повторно выставляется на торги. Особенно это касается зданий, являющихся объектами культурного наследия. После проведения мониторинга состояния расселенных зданий следует на основании полученных данных разработать подпрограмму, которая будет включать в себя, в том числе, подходы к финансированию на разных уровнях сноса либо реконструкции подобных расселенных аварийных домов.



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



ФОТОПОСТИНГ ОНЛАЙН



АКТУАЛЬНЫЕ НОВОСТИ



ИНТЕРЕСНЫЕ СОБЫТИЯ

**ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ
И БУДЬТЕ В КУРСЕ!**



РЕКЛАМА

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

16+



**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**

РЕКЛАМА

Стиль «Новый Московский»

Ольга Фельдман / Территории вдоль Московского проспекта в последнее время активно застраиваются. Используя преимущества локации, девелоперы здесь возводят, в основном, самое выгодное – жилье. Единой концепции по развитию этих территорий у города пока нет.



Дарья Литвинова,
главный редак-
тор газеты
«Строительный
Еженедельник»



Данияр Юсупов,
архитектор,
урбанист



**Дмитрий
Ермышев,**
руководитель
отдела марке-
тинга компа-
нии «ПОБЕДА-
девелопмент»



Михаил Гушин,
директор
по маркетингу
инвестиционно-
строительного
холдинг RBI



Андрей Савин,
заместитель
управляющего
инвестиционно-
строительными
проектами
проектной
группы №4
АО «ЛенСпецСМУ»



Илья Андреев,
вице-президент
NAI Becar



Наталья Суслова,
генеральный
директор
коммуника-
ционного
агентства
«Репутация»



Елена Резникова,
главный инженер
проектов ООО
«ИТП «Урбаника»

В рамках Международной недели урбанистики Urban Week в Петербурге газета «Строительный Еженедельник» при поддержке NAI Becar провела круглый стол «Стиль «Новый Московский», посвященный преобразованию территорий вдоль Московского проспекта.

Деловыми партнерами мероприятия выступили компании Elmaso и «Плано-план».

История повторяется

Московский проспект, протянувшийся почти на 10 км от Сенной площади до площади Победы, – настоящая «ярмарка тщеславия» для петербургских застройщиков. Строить у Московского выгодно и престижно – это модный район с отличной инфраструктурой, за несколько минут отсюда можно добраться до международного аэропорта или в исторический центр. Застройщикам есть где развернуться – вдоль проспекта к редевелопменту тяготеет ряд территорий.

Краткий исторический экскурс по развитию застройки вдоль Московского проспекта провела Елена Резникова, главный инженер проектов ООО «Институт территориального планирования «Урбаника». Она отметила, что Московский проспект во все времена считался основной транспортной трассой города, мощной осевой магистралью с высоким статусом. Также Елена Резникова обратила внимание на формирующую роль железной дороги в этом районе: «В 1837 году под

воздействием тренда строительства железных дорог и вокзалов в крупнейших столицах Европы, в Петербурге появляется первый железнодорожный вокзал на месте нынешнего Витебского вокзала – Царскосельский. А 1852 году появился Варшавский вокзал, замкнувший собой перспективу Измайловского проспекта. Создание железнодорожной инфраструктуры обусловило в дальнейшем «коридорную» систему застройки вдоль Московского проспекта, где сам проспект выступает как «хребет», с запада и востока ограниченный железнодорожными путями».

Еще одним событием, ключевым образом повлиявшим на развитие территорий вдоль Московского проспекта, было утверждение в 1935 году нового Генерального плана Ленинграда, согласно которому административным центром города должен быть стать Московский район. Война позволила этим планам воплотиться в жизнь лишь отчасти – вдоль Московского проспекта появилось несколько кварталов жилой и административной застройки, которые сегодня считаются настоящим «заповедником» архитектуры сталинского времени и почти не потеряли за прошедшие годы определенного налета элитности. «Получилось, что кварталы, прилегающие к Московскому проспекту, выстроившись узким «коридором» вдоль него, развивались как единый ансамбль, в то время как территории, с востока и запада прилегающие к железным дорогам, были в значительной мере предоставлены сами себе», – резюмиро-

вала Елена Резникова. Генплан Петербурга 2005 года значительную часть территорий промышленного пояса, расположенных вдоль Московского проспекта, отвел под общественно-деловую и жилую застройку. «Был запущен процесс превращения «серого пояса» в общественно-деловую часть города, – подчеркнула Елена Резникова. – Именно жилая недвижимость сегодня является наиболее прибыльной для девелоперов с точки зрения реконструкции существующих территорий, что объясняет обилие возводимых вдоль Московского проспекта многоквартирных домов. Однако при этом никакой программы по развитию этих территорий у города нет, хотя дискуссии на эту тему ведутся постоянно. Отсюда появляются сложности с обслуживанием формирующейся застройки – в первую очередь, отсутствует проектный задел по развитию улично-дорожной сети данной территории».

Архитектор и урбанист Данияр Юсупов полагает, что застройка территорий вдоль Московского проспекта идет вполне естественным путем, в рамках существующего градостроительного законодательства. «Запрос на промышленное развитие у города есть, но он не выражен в конкретных проектах, а рынку выгодно строить жилье, – констатирует Данияр Юсупов. – Поэтому происходит то, что происходит. В проектах советской застройки содержалась проектная мысль о том, что каждому должен достаться свой «уголок счастья» в районе с отлично развитой инфраструктурой. Неплохо бы выяснить,

какую проектную мысль несут сегодняшние новостройки вдоль Московского проспекта».

Расцвет бизнес-класса

Директор по маркетингу инвестиционно-строительного холдинга RBI Михаил Гушин (компания возводит жилой комплекс «Дом у Московского TIME» поблизости от метро «Фрунзенская») говорит, что сегодня отдельные локации вдоль Московского проспекта, в частности, территория у станции метро «Фрунзенская», постепенно превращаются в новые районы бизнес-класса. «Идет активный редевелопмент всех промышленных территорий, которые окружают станцию метро, формируется район качественных девелоперских проектов. На этой территории расположено немало памятников архитектуры и истории, что, конечно, привносит свои особенности в работу девелопера. На территории нашего жилого комплекса находится газгольдер, построенный в начале XX века. Мы рассматривали несколько вариантов его использования, но остановились на том, что там будет паркинг. По сути, мы «пересадили» газгольдер на сваи, а внутри залили улитку для паркинга и перекрытия. Это была непростая в технологическом плане работа, но она была необходима для того, чтобы здание газгольдера не пострадало», – рассказал Михаил Гушин.

Говоря об архитектуре проектов вдоль Московского проспекта, Михаил Гушин

мнение



Елена Бухарова, руководитель отдела интернет-маркетинга и PR интерактивного агентства «Кельник»:

– Сегодня новейшие технологии позволяют максимально эффективно представить покупателю все преимущества будущего жилого комплекса и отдельных квартир в нем. Четыре года назад мы сотрудничали с компанией MirLand Development, для которой создали 3D-планировки квартир во «Временах года» – жилком комплексе в Московском районе. Тогда застройщики не были готовы к столь радикальной виртуализации. С тех пор виртуальная реальность в недвижимости совершила большой скачок. Сегодня интерактивные туры в VR-формате охотно внедряют застройщики Москвы, Екатеринбурга, Перми. У нас есть реализованные проекты со строительными компаниями Финляндии. Девелоперы все активнее используют

виртуальную реальность в гибких сценариях продаж. Во-первых, гаджеты становятся все доступнее и дешевле, их использование не требует никакой специальной подготовки или обучения, прогулки по виртуальным квартирам может совершать даже ребенок. Эта доступность выражена и экономически: разработчики платформ смогли удешевить сам виртуальный контент. Яркий пример тому – VR-платформа для недвижимости «Планоплан», на базе которой за приемлемую стоимость в течение всего лишь двух недель может быть полностью «виртуализирован» 800-квартирный дом. Во-вторых, технология обладает эффектом погружения, присутствия в пространстве, чего никогда не сможет достичь презентация квартирных планировок, выполненная в 2D. Покупатель в виртуальном пространстве может выбирать и планировоч-

ные решения, и варианты отделки. Особенно впечатляет элемент интерактива, когда пользователь может переключать цвета и текстуры поверхностей, открывать шкафы, выходить на балкон. Недвижимость в виртуальной реальности проста для восприятия и позволяет за 2-5 минут дать максимум информации, а с помощью платформы Planoplan GO! клиент может даже «унести» понравившиеся квартиры с собой в мобильном устройстве, что специалисты по продажам оценивают как дополнительный «подогрев» клиента за пределами офиса. При этом технология легко адаптируема к изменениям, которые могут быть внесены в проект. Достаточно один раз откорректировать контент – и изменения автоматически отражаются на всех носителях: в компьютере, планшете, телефоне.

отметил, что здесь сегодня появляются объекты, выполненные в самых разных архитектурных стилях. «Девелопер согласовывает с городом архитектурный облик объекта, но вместе с тем есть выбор – создать нечто принципиально новое или вписаться в существующее окружение, максимально приблизиться к духу исторической застройки. Мы выбираем для себя второй путь».

О большом комплексном проекте развития территории в Московском районе рассказал Андрей Савин, заместитель управляющего инвестиционно-строительными проектами проектной группы №4 АО «ЛенСпецСМУ». За Варшавским вокзалом появится крупнейший собственный проект «ЛенСпецСМУ» в Петербурге – жилой комплекс «Галактика» для 18 тысяч жителей. Проект обещает быть действительно комплексным. Андрей Савин сообщил, что помимо жилья в составе «Галактики» предусмотрено строительство трех школ, девяти отдельных и шести встроенных детских садов, поликлиники, а также двух бизнес-центров. Реализация всего проекта рассчитана до 2022 года и будет включать пять очередей.

«На территории есть ряд охраняемых объектов архитектуры, которые будут реконструированы и приспособлены под современное использование. Так, в здании Сарая для императорских поездов разместится спортивный комплекс», – рассказал Андрей Савин.

«В нашем проекте особое внимание было уделено архитектурной концепции. Архитектурное бюро «Студия 44», которое занималось созданием будущего облика «Галактики», разработало нестандартное решение по созданию линейного парка, который протянется вдоль всего квартала. Парк станет местом притяжения не только для жителей «Галактики», но и для всех горожан», – считает Андрей Савин.

Векторы развития

Дмитрий Ермышев, руководитель отдела маркетинга компании «ПОБЕДА-девелопмент» считает, что Московский проспект нуждается в создании мест приложения труда. «Московский проспект, несмотря на свое блестящее расположение, может захлебнуться в потоках маятниковой миграции, – считает Дмитрий Ермышев. – Если раньше жилье в этом районе строилось вокруг промышленных предприятий, то сегодня мы наблюдаем совсем иное – бывшие промышленные территории застраиваются жильем, и точки приложения труда должны создаваться под эти кварталы. Поэтому мы обратились к проекту коммерческой недвижимости, возводим две офисные башни поблизости от метро «Московские ворота». Что касается архитектурного облика возводимых здесь сегодня комплексов, то пока они создаются, на мой взгляд, в духе борьбы с архитектурными излишествами. Те же



Фото: Никита Крючков

По мнению экспертов круглого стола, периферийная застройка прорывается в центральные районы города

прямоугольные коробки, характерные для «спальных» районов, только с лучшей отделкой. Детальной архитектурной проработки проектов нет».

«Можно констатировать, что периферийная застройка прорывается в центр, – согласился с коллегой Данияр Юсупов. – Примерно то же самое мы наблюдаем в не менее «буржуазном» Петроградском районе».

«А могут ли быть эти фасады «волнообразными», если исторически сложившаяся окружающая застройка Московского проспекта – это, в основном, прямоугольные фасады, украшенные различными элементами? Сегодня в создании проектов на Московском принимают участие весьма

«Государство, девелоперы и конечные потребители действуют независимо и часто разнонаправленно. Не существует четкого плана развития территорий промышленного пояса, да и города в целом. Замечу, что, на мой взгляд, предложения от архитекторов должны приниматься во внимание в этом аспекте далеко не в первую очередь. Учитывая, какой объем занимают в объеме городских территорий промышленные территории, необходимо изначально определить ряд стратегических направлений по развитию Петербурга на 15-20 лет вперед, исходя из демографических, инвестиционных, социальных показателей нашего города», – считает господин Андреев.

апартаментов по итогам текущего года – 9,5% чистой прибыли».

Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», рассказала о реконструкции здания бывшего Фрунзенского универмага в современный бизнес-центр сети «Сенатор». «Объект перестал функционировать как универмаг еще в 80-е, долгое время пустовал, – рассказала Наталья Сулова. – Когда в начале 2000-х годов группа компаний господина Кехмана приобрела здание, его дальнейший функционал не был определен. В соответствии с планами нового владельца, оно должно было быть снесено. Однако проект согласование не прошел, здание было признано архитектурным памятником». Сегодня здание поменяло функциональное назначение, но сохранило все архитектурные элементы. Как отметила Наталья Сулова, именно охранный статус здания и сегодня налагает определенные ограничения по его использованию. «Так, на охраняемом фасаде невозможно появление вывески «бизнес-центр», – рассказала она. – Значительной проблемой стала и ассоциация с универмагом «Фрунзенский». На протяжении нескольких лет мы говорим, что это бизнес-центр «Сенатор», осознанно уходя от такого сравнения». По словам Натальи Суловой, сегодня бизнес-центр «Сенатор» на Московском проспекте, 60, весьма успешен: с момента своего открытия за полгода он был заполнен почти на 100%.

Запрос на промышленное развитие у города есть, но он не выражен в конкретных проектах, а рынку выгодно строить жилье

именитые современные архитекторы», – возразил Михаил Гушин.

Ярко выделяется на фоне исторической застройки Московского проспекта здание апарт-отеля «Вертикаль», расположенное рядом с метро «Фрунзенская». Апарт-отель был открыт компанией NAI Becar в 2014 году и за это время доказал свою успешность.

Вице-президент NAI Becar Илья Андреев считает, что хаотичность застройки во многом обусловлена тем, что все участники девелоперского процесса действуют отдельно друг от друга.

По его словам, Московский проспект имеет большой потенциал для развития гостиничного сегмента и апарт-отелей. «Мест под временное размещение в Петербурге не хватает, Московский проспект обладает хорошей транспортной доступностью, и функциональное зонирование позволяет реализовывать здесь такие проекты, – отметил Илья Андреев. – Нашим флагманским проектом – апарт-отелем «Вертикаль» на Московском проспекте – мы очень довольны. Все номера в нем были проданы за 10 месяцев. Средняя доходность для собственников

КСТАТИ

В середине ноября Правительство Санкт-Петербурга рассмотрело проект постановления о предоставлении АО «Центр выставочных и музейных проектов» земельного участка для строительства объекта культурного развития по адресу: Московский район, Бассейная ул., участок 50, в рамках поданного заявления о предоставлении земельного участка без проведения торгов. Проект документа внесен на рассмотрение вице-губернатором Игорем Албиным. Площадь предоставляемого «Центру выставочных и музейных проектов» земельного участка составляет около 30 тыс. кв. м. Срок строительства объекта и действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях – 60 месяцев. Участок предоставляется в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №282-43 от 26.05.2004 г. «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования». Инвестиционными условиями предусматривается передача инвестором объекта по окончании строительства в собственность города. Все инженерные условия и транспортная доступность участка позволяют создать объект культурного назначения в этой части города.

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Elmaco

**БЫСТРОВОВОЗВОДИМЫЕ
МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ**

**СОВРЕМЕННЫЕ
МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ
ДЛЯ ЦЕНТРА ГОРОДА**

8-800-700-58-30 WWW.ELMACO.RU

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не удовлетворил иск ООО «Лавка древностей» к ООО «Коннолахтинский, 55».** В его рамках истец, проходящий в настоящее время банкротное производство, взыскивал с ответчика 36 млн рублей как задолженность по предоставленному в 2011 году займу. По условиям договора деньги должны были быть возвращены в 2012 году, но долг так и не был погашен. Арбитраж не удовлетворил иск конкурсного управляющего «Лавки древностей» из-за истечения срока исковой давности. Напомним, «Коннолахтинский, 55» – небольшой петербургский застройщик. В прошлом году компания снесла историческое здание на улице Мира, 36, ради строительства элитного дома, из-за чего общественники вели с застройщиком судебную тяжбу.

➔ **Федеральный Арбитражный суд Северо-Западного федерального округа признал законной застройку территории коттеджного поселка «Кавголовское озеро.** Загородная резиденция» компанией «Сити 78». Тяжба велась между застройщиком и Комитетом по природным ресурсам Ленинградской области. Участки общей площадью около 43 га застройщик приобрел в 2014 году у ЗАО «Племенной завод «Ручьи». По документам «Сити 78. Загородная недвижимость», это были земли сельскохозяйственного назначения. По документам Комитета по природным ресурсам – земли лесного фонда. Девелопер вынужден был приостановить работы на площадке и начать судебные разбирательства. В настоящее время площадка нарезана на 113 участков, большинство из которых продано. На них возможно строительство как индивидуальных домов, так и домов от самого застройщика.

➔ **Дзержинский районный суд удовлетворил иск Госстройнадзора Санкт-Петербурга и обязал владельца трех квартир на Фонтанке, 22, литера Б, снести незаконную застройку.** Ранее строительное надзорное ведомство по обращению городской прокуратуры выявило факт незаконной реконструкции здания на набережной реки Фонтанки под hostel – велись работы по возведению дополнительного 3-го этажа из газобетона. В помещениях должен был разместиться hostel. Незаконность надстройки также подтвердили представители ООО «Жилкомсервис №1 Центрального района» и администрации района.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Мусоросортировочные комплексы Северо-Запада» («МКСЗ»).** Истцом является ООО «Восточный Финансовый Дом» из Владивостока. Ранее истец по небанкротному иску пытался взыскать с ответчика 72 млн рублей. Данная сумма является задолженностью по предоставленному «МКСЗ» в 2011 году займу. Напомним, компания «Мусоросортировочные комплексы Северо-Запада», входящая в холдинг «РУСЭКО», планировала в 2012 году начать строительство на территории Пушкинского района мусороперерабатывающего завода. Предполагаемый объем инвестиций составлял 600 млн рублей. Проект строительства полигона не был реализован, в том числе из-за протеста местных жителей и экологов.

Застройщики увязают в долгах

Максим Еланский / Почти каждый четвертый кредит российских строительных компаний просрочен. Эксперты прогнозируют, что ситуация к лучшему пока не изменится. ➔

За десять месяцев текущего года доля просроченных банковских кредитов, выданных строительным организациям, выросла с 20 до 24,7%. Таковую статистику приводит Российское агентство строительного комплекса (РАСК).

По данным экспертов, задолженность петербургских игроков рынка перед банками составляет 176,3 млрд рублей. Это третье место по объемам предоставленных средств среди всех регионов РФ. Первое место – у Москвы с 1,08 трлн рублей. Второе неожиданно у Удмуртии – 177,1 млрд рублей. По объемам просроченной задолженности Петербург занимает четвертое место с долгом в 19,3 млрд рублей. У Москвы он – 235 млрд рублей. Несмотря на существенный вклад Северной столицы в общий объем просрочки по стране, доля проблемных кредитов в общем портфеле заемных средств, выданных в регионе, составляет всего 11%. Этот показатель в два раза ниже значения по стране.

В РАСК отмечают, что причин наращивания объемов проблемных кредитов строительным компаниям несколько. Во-первых, естественно, среди них – неплатежи самих компаний по кредитам, вследствие задержки оплаты работ со стороны заказчиков. Во-вторых, увеличение доли просроченной задолженности толкает банки на увеличение процентов по кредитам: чем больше риски невозврата – тем больше процент. В свою очередь, строительным организациям сложно рассчитывать на окупаемость проектов при высоких кредитных ставках и зачастую просто не хватает маржинальности обслуживать кредит.

Опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты согласны с негативными данными РАСК. По мнению директора объединения строительных компаний «Союзпестрой» Льва Каплана, в росте кредитных долгов виновата, прежде всего, неверно выстроенная монетарная политика в стране. «В наличном обороте компаний не хватает примерно 50 трлн рублей. Соответственно, возникают финансовые тромбы, при которых никто никому не платит из-за одного сбой в цепи. Кроме того, негативно



Рост просроченной задолженности строительных организаций в 2017 году продолжится

на отрасль влияют неподъемные федеральные проекты – такие, как в олимпийском Сочи, или строительство девяти стадионов к Чемпионату мира по футболу. Везде требуются деньги, но как они обслуживаются – не всегда понятно. При сложившейся схеме работы бизнеса, взаимодействия его с государством, ситуация в строительном комплексе не улучшится», – считает Лев Каплан.

Старший юрист «Максима Лигал» Сергей Бакешин отмечает, что если другие отрасли отыгрывали результаты кризиса 2011-2015 годов и повышали цены на свою продукцию, то строители вынуждены были выживать за счет «запасов», накопленных в «тучные годы». Постепенно, у кого раньше, у кого позже, эти запасы заканчиваются, поэтому растет объем просроченных долгов перед банками.

«По моему мнению, рост просроченной задолженности строительных организаций в 2017 году продолжится. Это связано, во-первых, с тем, что названные выше причины появления просрочек не

устранены. Во-вторых, продолжается ужесточение законодательства об участии в долевом строительстве. Так, с 1 января 2017 года вступают в силу новые требования, которым должны соответствовать застройщики, чтобы иметь право привлекать денежные средства граждан. Кроме того, застройщикам нужно будет получать заключение уполномоченного органа региональной исполнительной власти. Все это существенно осложняет процедуру привлечения денег граждан, то есть перекрывает застройщикам канал финансирования, альтернативный банковским кредитам», – подчеркивает юрист.

КСТАТИ

В настоящее время заинтересованность банков в кредитовании строительной отрасли продолжает падать. Начиная с сентября 2014 года, доля строительной отрасли в общем портфеле кредитных организаций непрерывно снижается – с 9,7% до 7,4%.

тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» ищет подрядчика** реконструкции Гореловского путепровода на трассе М-11 «Нарва». В обязанности заказчика входит переустройство контактной сети, вынос сетей электроснабжения и кабелей связи в полосу отвода железной дороги, устройство армирующей насыпи на подходах, строительство путепровода, устройство водоотвода, электроснабжения подходов и путепровода, очистных. Проектом учтена перспектива развития направления ОЖД Петербург – Гатчина-Товарная-Балтийская. Реконструкция запланирована в две очереди. На время строительства первой очереди движение организуют по

существующему путепроводу. Стоимость работ определена в сумму 899,3 млн рублей. Заявки принимаются до 22 декабря текущего года, победитель станет известен 29 декабря. Реконструкцию следует завершить не позднее 1 августа 2019 года.

➔ **СПб ГКУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса»** объявило конкурс на строительство сети наружного освещения в квартале №3 Васильевского острова. Квартал, который предстоит осветить, расположен в границах улиц Капитанской, Кораблестроителей, Морской набережной и Адмиральского про-

езда. В задачи подрядчика входит прокладка сетей, установка опор, монтаж светильников, благоустройство. Максимальная стоимость работ составляет 78,4 млн рублей. Прием заявок завершится 6 декабря текущего года, победителя выберут на следующий день.

➔ **Комитет по строительству Петербурга объявил аукцион** на завершение строительства нового корпуса больницы в Колпино. Достройке подлежит лечебно-диагностический корпус хирургического профиля. Стройплощадка городской больницы №33 расположена в Колпино, на Павловской улице, 16, литера А. Это уже третья попытка найти подрядчика на завершение долгостроя. Началь-

ная цена контракта – 821,2 млн рублей. Заявки принимаются до 12 декабря текущего года, аукцион назначен на 16 декабря. Достроить лечебное заведение следует не позднее 26 декабря 2017 года.

➔ **Администрация Гатчинского района Ленинградской области проводит конкурс** на содержание дворов и внутриквартальных проездов города Гатчины. В обязательства контракта входит ручная и механизированная все-сезонная уборка дворов. Стоимость контракта составляет 30 млн рублей. Заявки принимают до 17 декабря, выберут победителя 20 декабря. Период содержания – до сентября 2017 года.

Жить в эпоху перемен

Накануне XIV Съезда строителей Санкт-Петербурга, который состоится 9 декабря 2016 года в выставочном комплексе «Ленэкспо», мы поинтересовались у экспертов «Строительного Еженедельника», как чувствует себя строительная отрасль региона и насколько адекватны сложившейся ситуации последние изменения в отраслевом законодательстве. ➔



Вячеслав Заренков,
генеральный директор
ГК «Эталон»:

– Несмотря на непростую экономическую ситуацию, отрасль восстанавливается. Крупные, надежные компании продолжают работать над проектами, выполняя свои обязательства перед покупателями недвижимости. Последние же, в свою очередь, адаптировались к новым условиям и начали решать жилищный вопрос, о чем свидетельствует рост спроса.

Изменения в законодательстве направлены на все большее ужесточение требований к деятельности застройщиков, что, конечно же, не стимулирует, а скорее тормозит развитие отрасли. Нельзя нагружать обязательствами только строительные компании. Подобные нагрузки несут с собой риски для стабильного развития застройщиков и оказывают влияние на рост стоимости квадратного метра. Одним из важных изменений, способствующих развитию отрасли, может стать замена разрешительной документации на уведомительную.



Александр Орт,
президент
ГК «НН»:

– Судя по статистике ввода жилья и других объектов, общее состояние строительной отрасли не ухудшается. А если оценить количество и качество поступления проектов на экспертизу, то можно с уверенностью сказать, что многие компании действуют стратегически и задумываются о своей нагрузке на ближайшие годы. Мы, по рассмотренным проектам, по итогам 2016 года, вероятнее всего, выйдем на показатели успешного 2014-го, что не может не обнадеживать.

Больше всего осложняет работу строительной отрасли, на мой взгляд, даже не состояние экономики, а поспешность принятия законодательных актов. Такое впечатление, что они готовятся юристами без привлечения опытного и профессионального отраслевого сообщества. Это касается и сроков обязательного внедрения BIM-проектирования (они, вероятнее всего, будут сорваны из-за недостаточной подготовки и проработанности вопроса). Та же история с авральная и не до конца понятной реорганизацией СРО с их потерянными компенсационными фондами. Многократно принимаемые изменения в Градостроительном кодексе тоже не упрощают работу строительной отрасли. Пора уже прекратить выпуск неподготовленных законодательных актов и наладить планомерную работу.



Беслан Берсиров,
заместитель
генерального
директора АО
«Строительный
трест»:

– Если сравнивать текущее положение дел на строительном рынке с 2014 или 2015 годом, можно говорить о том, что кризис идет на убыль. Отмечу, что все застройщики переживают кризисные

времена по-разному. Очень многие строительные компании уже нарастили продажи, а кто-то до сих пор не может свести концы с концами. К тому же в кризис очень многое зависит от того, с каким багажом компания к нему подходит и какую политику выбирает в это время. В нашей компании происходит прирост объемов продаж. За три квартала текущего года сумма заключенных договоров выросла на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года.

Город развивается, и никакие кризисы не могут остановить строительство в таком мегаполисе. Конечно, существуют сложности. Например, в вопросах развития центра. Пока не будут приняты четкие и понятные правила застройки центральной части города, будут страдать старые дома. На мой взгляд, в этих правилах обязательно нужно учесть нормативы по обеспечению реконструируемых зданий в центре инфраструктурой. Они должны быть снижены. Например, сегодня здание в центре нельзя обеспечить таким же количеством машино-мест, как новостройки в спальных районах. Физически нет места.

Важный аспект в развитии Петербурга – ограничение высотности до 40 метров по всему городу. Я считаю, что не логично запрещать строить высотки в спальных районах, особенно учитывая стоимость земельных участков. Город не может все время расти вширь. К тому же в Ленинградской области застройщикам интересны только прилегающие к городу территории. Для дальнейшего движения «вглубь» Ленинградской области нужна серьезная инфраструктура – и инженерная, и дорожная – и, конечно, места приложения труда. Во всем мире строятся высотные здания. Не нужно этого бояться.



Антон Мороз,
председатель
Совета Ассоциации
СРО «БОФ», член
Совета НОСТРОЙ,
НОПРИЗ:

– Общая экономическая ситуация в стране непростая. И хотя санкции дали толчок развитию современных строительных производств, для этого развития необходимо финансирование, а с этим есть проблемы. Деньги дорогие, строительство рассматривается исходя из ОКВЭД как «прочая» отрасль, соответственно, привлечение средств требует серьезного залогового и финансового обеспечения.

Однозначность законодательных изменений можно будет понять в ближайший год, когда появится правоприменительная практика. Но уже есть положительные моменты, связанные, в том числе, с саморегулированием – повышение ответственности за средства компенсационных фондов, за обязательства членов. Даны послабления малому бизнесу.

Инновационные решения в сфере жилищного строительства, ипотечного кредитования делают более прозрачным рынок строителей, заказчиков, застройщиков, тех, кто продает квартиры населению, обеспечивает госзаказ, качество и сроки его исполнения. Законодательные изменения призваны навести порядок в этой сфере. Дополнительно нужно совершенствовать законодательство в сфере привлечения инвестиций. Первоочеред-

ные вопросы – доступность кредитных средств, внесение строительства в классификацию основных отраслей РФ, законодательное стимулирование развития инновационных энергоэффективных производств. Это целый комплекс мер, которые необходимо внедрять. Во время кризиса это вполне возможно.



Алла Эккерман,
генеральный директор СПб ГУП «ГУИОН»:

– ГУП «ГУИОН» на постоянной основе работает с крупными компаниями-застройщиками. Наиболее плотное взаимодействие происходит по вопросам проведения предприятием технической инвентаризации и кадастровых работ в отношении возводимых ими новостроек. Исходя из потока заказов, в целом, можно сказать, что рынок на сегодня стабилен – объекты возводятся и вводятся в эксплуатацию. Что же касается своевременности нормативных изменений, то, с одной стороны, они, наверное, оправданы, в частности, с точки зрения защиты интересов дольщиков, но, с другой стороны, учитывая нынешнюю общую непростую экономическую ситуацию, чем меньше и реже меняются правила игры – тем, пожалуй, лучше.



Нина Авдюшина,
генеральный директор
ООО «Н+Н»:

– По той информации, которую мы получаем от застройщиков, и исходя из данных наших продаж, мы можем отметить, что ситуация на строительном рынке сохраняет относительную стабильность. Несмотря на непростые экономические условия, ведущие застройщики города и области осуществляют плановую работу по выводу новых объектов и завершению строительства ранее начатых проектов. Существенную поддержку рынку оказывает рост объемов ипотеки. Потенциальные покупатели, зная, что данная программа заканчивается в 2016 году, стараются успеть воспользоваться ее возможностями, что, конечно, на руку строительным компаниям.

Что касается рынка газобетона, то, по нашим оценкам, потребление газобетона на Северо-Западе по итогам года снизится примерно на 10%. Мы оцениваем объем рынка в этом году в 1 млн куб. м, или, возможно, несколько меньше. Ситуация прояснится с подведением итогов IV квартала.



Михаил Зарубин,
генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»:

– Сейчас отрасль переживает инерционное состояние перед полным развалом. Но, что делать, надо терпеть и работать, чтобы развал не был полным. Изменения в законодательстве, начиная с региональных, несвоевременны. Никто ведь при пожаре не придумывает новые правила тушения. Сегодня нужно сказать или постановить, что каждый застройщик, каждый дольщик – это инвесторы,

которых нужно «носить на руках как драгоценную вазу» и оказывать всяческую поддержку. Эти прекрасные слова, сказанные губернатором Петербурга Георгием Полтавченко, никак не могут услышать его подчиненные.



Лев Каплан,
вице-президент,
директор
«Союзпемпстрой»:

– Текущее состояние отрасли оцениваю как кризисное. Уменьшаются объемы строительно-монтажных работ. Недостаточно заделов на будущее. Особенно критично состояние малого и среднего строительного бизнеса.

По поводу изменений в законодательстве, отвечу словами Конфуция: «Не дай Вам бог жить в эпоху перемен!» Практически все изменения в законодательстве лишь ухудшают ситуацию в строительной отрасли. В качестве поддерживающих отрасль мер необходимо развернуть строительство социального жилья для городских нужд вместо попыток покупки его у застройщиков, а также наладить взаимодействие крупного, среднего и малого предпринимательства. Кроме того, нужно принять меры к снижению неплатежей в строительстве.



Юлия Грачева,
директор
Экологического
союза Санкт-Петербурга:

– В России активно развивается сфера «зеленого» строительства. С каждым годом появляется все больше зданий, сертифицированных по «зеленым» стандартам (LEED, BREEAM, Green Zoom). По данным Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД, в 2016 году в соответствии с «зелеными» стандартами в РФ было сертифицировано 112 объектов. На ноябрь текущего года в Петербурге насчитывается 19 таких объектов.

Интерес к эко-сертификации наблюдается и среди производителей строительных материалов. На данный момент в единственной в России системе добровольной экологической сертификации международного уровня «Листок жизни» сертифицировано 86 наименований продукции строительных материалов, среди них лакокрасочные материалы, стекло, линолеум, паркет, теплоизоляция и ПВХ-профили.

Спрос на эко-товары создают покупатели. Согласно данным последних исследований, почти две трети россиян обращают внимание на экологичность производства и эксплуатации товаров, а 61% потребителей в России готовы платить больше за продукцию компаний, ответственно относящихся к обществу и окружающей среде.

Большую роль в экологизации отрасли играет ритейл. Например, крупная торговая сеть по продаже стройматериалов «Леруа Мерлен» является партнером Экологического союза Санкт-Петербурга и отдает предпочтение поставщикам, чья продукция имеет эко-сертификаты и лучшие экологические характеристики.

Окончание. Начало на стр. 21



Виктор Евдокимов,
генеральный
директор
ЗАО «СМУ-53»:

– Я могу говорить о положении в отрасли компаний, связанных с рабо-

той по прокладке инженерных сетей. Наш основной заказчик – городской Комитет по энергетике и инженерному обеспечению – в разы сократил портфель заказов, и на будущий год перемен к лучшему ждать не следует.

Согласно ФЗ №257, Правилам перевозки грузов автотранспортом №272 от 15.04.2011 г. и в соответствии с Приказом Минтранса РФ №258 от 24.07.2012 г., из-за перегруза на ось в этом году нам отказали в выдаче разрешения на перевозку грунтов и инертных материалов на автосамосвалах «Татра». Весь парк автосамосвалов оказался не нужен. Дело в том, что при строительстве линейных объектов эти самосвалы способны заехать и выехать с любого бездорожья, им просто нет равных. Другой пример: работая в других регионах, мы вынуждены перевозить строительную технику, так вот – в начале года завоз одной единицы стоил 60 тыс. рублей, но, в связи с так называемой системой «Платон», обратно технику вывозили по цене 750 тыс. рублей за единицу!

Нужно лет пять вообще не издавать новых законов, хуже не будет.

В Петербурге при работе с госзаказом необходимо ввести обеспечительные меры на выполнение контракта в размере 30%. Если давать обеспечение живыми деньгами, это очень обременительно, а банк в ответ на обращение о залоге имущества заламывает дисконт на недвижимость в разы. В других регионах процент обеспечительных мер колеблется от 5% до 10%, почему только в Петербурге не так? Кроме того, согласно последним изменениям в законодательстве, СРО обязаны создать фонд обеспечения выполнения своих обязательств по госконтракту, а это уже получается двойное обеспечение.

При существующем «калейдоскопе» смены госчиновников в комитетах города невозможна стабильная работа и сдача объектов в эксплуатацию в договорные сроки. Пример на все времена – стадион на Крестовском острове.



Алексей Агафонов,
директор по
перспективному
развитию ОАО «КБ
ВипС»:

– Существующие требования законо-

дательства к составу и порядку разработки проектной документации не отвечают современным условиям и технологиям проектирования, приводят к ряду негативных последствий при реализации адресных программ развития – это и выпуск проектной документации ненадлежащего качества, и увеличение конечной стоимости реализации проекта за счет возникновения дополнительных объемов работ, не учтенных при разработке задания на проектирование. Кроме того, общей практикой становятся существенные отклонения прогнозной и реальной величин стоимости объекта при формировании государственных программ развития. Поэтому мы с нетерпением ждем возвращения стадии технико-экономического обоснования инвестиций, ранее заявленного Минстроем РФ, а также продолжения реформы ценообразования. Существующая стоимость проектных работ однозначно занижена и требует изменения подходов к ее формированию. Как член Экспертного совета Минстроя РФ по вопросу внедрения BIM-технологий, надеюсь на выполнение поручения Президента РФ по результатам заседания Госсовета от

17 мая 2016 года – принятие коллегами из Правительства РФ плана мероприятий по внедрению технологий информационного моделирования в сфере строительства.



Светлана
Денисова,
начальник отдела
продаж ЗАО «БФА-
Девелопмент»:

– По ценам существенной динамики не наблюдалось,

они сохранялись в пределах прошлогодних, с небольшими колебаниями в ту или иную сторону и были связаны как со степенью готовности существующих объектов, так и с выводом новых комплексов. Что касается объема предложения, оно постепенно сокращается за счет того, что на рынок выводится меньшее количество жилья. Спрос несколько выше, чем в прошлом году.

Думаю, показатели продаж по итогам текущего года будут выше, чем за прошлый год. В целом по Петербургу и ближайшим пригородам на первичном рынке будет продано более 4 млн кв. м. В прошлом году было примерно 3,8 млн кв. м.

Та законодательная активность, которую мы наблюдаем на протяжении последних двух-трех лет в сфере регулирования долевого строительства, удручает и выглядит пугающе.



Руслан Еременко,
заместитель
руководителя
Северо-Западного
регионального
центра –
вице-президент
банка ВТБ:

– В целом у строительного сектора Петербурга сильные позиции. Сегодня основной объем кредитования строительных компаний приходится на сферу жилой недвижимости. Несмотря на внешнюю турбулентность, лидеры рынка, работающие в этом сегменте, сохраняют устойчивое положение и развивают новые проекты. Мы активно работаем в этом направлении, применяя индивидуальный подход к рассмотрению кредитных заявок.

Строительная отрасль входит в тройку основных в совокупном кредитном портфеле СЗРЦ ВТБ и занимает там существенную долю – около 17%. Безусловно, спрос на финансирование в данной отрасли зависит от общей макроэкономической ситуации. В основном кредитные заявки поступают на завершение текущих объектов, однако в текущем году Северо-Западным региональным центром ВТБ было одобрено финансирование нескольких новых проектов ведущих игроков строительного рынка, у которых есть опыт в разработке долгосрочных бизнес-планов и их реализации. Отмечу, что объем выдач СЗРЦ ВТБ кредитов застройщикам за десять месяцев 2016 года более чем вдвое превысил аналогичный показатель десяти месяцев 2015 года.



Юлия Голубева,
руководитель
аналитического
центра
ФСК «Лидер»:

– Уходящий год был довольно актив-

ным – темпы продаж полностью соответствовали нашим ожиданиям. Так, в первой очереди нашего UP-квартала «Светлановский», который расположен на границе поселков Мурино и Бугры, за год было продано 98% квартир. Осенью мы вывели еще два новых проекта в Петербурге, где продажи квартир также ведутся в соответствии с нашими планами. В целом в этом году было выведено довольно много новых проектов

как в черте города, так и в Ленобласти, поэтому говорить о кризисных явлениях в строительной отрасли не стоит.

Если говорить об изменениях в законодательстве, то здесь, в первую очередь, стоит отметить поправки в ФЗ №214. Обновленная редакция ФЗ №214 направлена, конечно, на защиту прав дольщиков и ужесточает требования к деятельности строительных компаний, но при этом эти требования приведут к более детальному структурированию рынка, к тому, что с него начнут уходить слабые, не соответствующие новым требованиям строительные компании. Для застройщиков, остающихся на рынке, это плюс, поскольку спрос будет консолидироваться на меньшем количестве проектов и конкуренция будет более здоровая – застройщики смогут конкурировать на более высоком и качественном уровне, а не только ценой, которой, собственно, и привлекают покупателей в свои проекты мелкие строительные компании.



Валерий
Соколенко,
генеральный
директор
ООО «Лэндкей»:

– Строительная

отрасль похожа на триллер «Остаться в живых». Согласно данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), существенно снизился объем кредитования строительных компаний. Застройщикам жилья становится все сложнее получать заемные средства, а это ведет к снижению объемов производства. В сумме с падающим спросом на загородную недвижимость, мы получаем условия, в которых выживут сильнейшие. Положительные изменения в законодательстве всегда к стати. Сегодня заметно ускорился процесс регистрации сделок купли-продажи объектов за счет перехода на электронный документооборот. Но есть и отрицательные моменты: отмена «дачной амнистии» и отмена моратория на кадастровую оценку. С этими двумя факторами сложно предсказать перспективы строительства и реализации объектов недвижимости. Сегодня застройщикам нужно помочь и повысить покупательную способность населения. У государства есть рычаги воздействия – например, субсидии и льготное кредитование. Но будут ли они использоваться – вопрос, который волнует многих застройщиков.



Екатерина
Бармашова,
аналитик
строительной
компании «Темп»:

– Осенью 2016

года на рынке строящегося жилья мы отмечаем активизацию потребительского спроса на уровне 15% относительно показателей прошлого года. Потребительский спрос в этом году был поддержан программой государственного субсидирования и снижением уровня ипотечных ставок. Активизация потребительского спроса позволила застройщикам увеличить цену предложения осенью 2016 года на новостройки в среднем на 2-5%.

В целом мы оцениваем текущий 2016 год как весьма плодотворный для нашей компании. Мы вывели новый объект на рынок (жилой комплекс «Коллонтай, 2»), реализуем согласно намеченным планам другие наши объекты.

Изменения в законодательстве – это всегда необходимость менять правила во время уже существующего бизнес-процесса. На наш взгляд, есть и положительные, и сомнительные изменения. Формирование нового банковского стабильного фонда вместо страхования гражданской ответственности застройщика (предусмотренное поправ-

ками к ФЗ-214), по сути, не сильно увеличивает финансовую нагрузку на стройку, поскольку размер взносов будет примерно таков же. Основной вопрос: сможет ли государство обеспечить целевое расходование средств данного фонда, и сможет ли данный компенсационный фонд помочь всем обманутым дольщикам?

Увеличение же уставного капитала строительных фирм приведет к тому, что на рынке будут оставаться крупные и средние строительные компании. Повышение прозрачности в публичной информации о застройщике позволит будущим дольщикам совершать меньше ошибок.

Отдельным «сюрпризом» стал новый налог для непроданных квартир. Стратегия нашей компании изначально предполагала реализацию полностью готовых квартир после сдачи объекта в эксплуатацию. И многие девелоперы в развитых странах работают по этой же схеме – когда клиент может приобрести сразу готовое жилье с отделкой и начать жить в нем на следующий день. Новый налог отодвигает нас от того момента, когда риски покупателей нового жилья сводились бы к минимуму, и побуждает застройщиков проводить активные продажи на начальных стадиях строительства, увеличивая тем самым риски дольщиков.

Ипотека – реальный инструмент, поддерживающий строительный сектор экономики. Поэтому мы ожидаем продления в 2017 году государственной программы субсидирования ипотечных ставок. И ожидаем дальнейшей работы банков по созданию возможностей для снижения размера ипотечной ставки.



Юрий
Добровольский,
заместитель
руководителя
Санкт-
Петербургского
филиала
Мосгосэкспертизы:

– К принципиальным изменениям, произошедшим за последнее время в строительной отрасли и напрямую влияющим на деятельность Мосгосэкспертизы и подведомственных организаций, стоит отнести дополнения в Градкодекс РФ, внесенные Федеральным законом №368 от 03.07.2016 г. Дополнения касаются проектной документации повторного использования и критериев ее экономической эффективности. Однако внесения дополнений недостаточно, требуется совершенствование всей нормативно-правовой базы, ее детальная проработка.

Также важным изменением является тот факт, что с 1 января 2017 года проектная документация и результаты инженерных изысканий, а также иные документы, необходимые для проведения государственной экспертизы, должны представляться в учреждения госэкспертизы субъектов РФ в электронной форме, за исключением случаев, когда проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий содержат сведения, доступ к которым ограничен в соответствии с законодательством РФ (Постановление Правительства РФ №1330 от 07.12.2015 г.). Мосгосэкспертиза, в свою очередь, уже на протяжении нескольких лет успешно проводит государственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий в электронном виде. Необходимо отметить, что переход на экспертизу проектной документации в электронном виде по всей стране нуждается в тщательной проработке и оценке готовности как региональных экспертных органов и частных экспертных организаций, проводящих экспертизу, так и заказчиков и проектных организаций.

Кроме того, в данный момент Минстроем РФ осуществляется реформа системы ценообразования и сметного нормирования в строительной отрасли РФ,

в ходе которой уже к середине 2018 года вся страна должна перейти к применению единой государственной системы сметных нормативов. Нам представляется, что особое внимание при создании единой системы необходимо уделить региональным нормативным базам, создававшимся с учетом особенностей того или иного региона.



Александр Асеев,
генеральный
директор
ОАО «Трест ГРИИ»:

– В 2015 году на рынке Санкт-Петербурга работало 327 организаций,

выполняющих инженерные изыскания. У многих организаций нет собственных инструментов и аттестованной лаборатории, все по договорам аренды. В том же году объем инженерных изысканий уменьшился до 20% по отношению к 2014 году. Анализ загрузки 2016 года показывает снижение объемов более 20% к такому же периоду 2015 года.

Гражданский кодекс РФ (№190-ФЗ от 29.12.2004 г., ст. 47, 48, п. 6) рекомендует проводить конкурсные процедуры на инженерные изыскания, проектирование и строительство. Однако заказчики, в том числе и исполнительные органы государственной власти, конкурсные процедуры проводят на проектно-изыскательские работы, что уменьшает рынок инженерных изысканий для специализированных организаций и является нарушением части 3 статьи 17 Федерального закона №135-ФЗ от 26 июля 2006 г. «О защите конкуренции».

В Федеральных законах №44-ФЗ от 05.04.2013 г. и №223-ФЗ от 18.07.2011 г. отсутствуют нормы, обеспечивающие эффективное, своевременное и качественное выполнение инженерных изысканий. Они не учитывают специфику подрядных работ в сфере строительства, связанную с необходимостью формирования коллективного участника закупки, что позволило бы объединить квалификацию и возможности нескольких подрядчиков. Законы не учитывают, что исполнительные органы государственной власти владеют контрольным или 100-процентным пакетом акций акционерных обществ, что дало бы возможность пополнить бюджет собственника в виде отчисления дивидендов.

Федеральный закон №44-ФЗ от 05.04.2013 г. (ст. 30, п. 1) обязывает заказчика осуществлять закупку у субъектов малого предпринимательства в объеме не менее 15% от совокупного объема. Заказчик объявляет закупку «Только для субъектов малого предпринимательства» и не принимает наши предложения. В то же время субъекты малого предпринимательства участвуют в конкурсах по нашему профилю. Закупку с незначительной

(10-15%) уступкой в цене выиграть невозможно. В связи с большой конкуренцией цены на изыскания необоснованно снижаются до 60-80%. При этом затраты на проведение работ растут.

Сегодня остро стоит вопрос качества инженерных изысканий и контрольно-исполнительной съемки инженерных сетей. Я предлагаю этот вопрос вынести на обсуждение «Союзпострой» с приглашением представителей НОПРИЗа и исполнительных органов государственной власти города.



Елена Лашкова,
генеральный
директор Группы
компаний
«ГЕОИЗОЛ»:

– Ситуация грустная, в городе – работы и новых мас-

штабных проектов не так много, особенно коммерческих. Поскольку основной заказчик сегодня бюджетный, считаю необходимым урегулировать вопросы ценообразования в бюджетном строительстве, чтобы они соответствовали рынку.

Тем не менее, подводя итоги года, могу сказать, что в целом наши планы на этот год оправдались. Как и хотели, мы получили ряд крупных специализированных проектов в сфере гидротехнического, дорожного строительства, расширили географию объектов «ГЕОИЗОЛ». Так, значительный объем работ нам предстоит выполнить в Уренгое, в Калининграде ведем работы по берегоукреплению, в Таджикистане работаем на строительстве Рогунской ГЭС.



Андрей Семенов,
генеральный
директор ООО
«Перспектива»:

– Ситуация в строительной отрасли в части производства и поставки

ЖБИ сегодня самая плохая за последние несколько лет. Увеличение себестоимости производства из-за резких скачков стоимости металла и постоянный рост цен на цемент (связанный в том числе и ограничениями количества участников рынка через сертификацию), резкое увеличение затрат на перевозку из-за неграмотного решения по ограничениям на ось в сочетании с растущими в абсолютных цифрах задержками по оплате отгруженной продукции – все это приводит к большой вероятности закрытия мелких и даже средних предприятий, производящих ЖБИ. И никаких изменений в законодательстве, которые могли бы если не улучшить ситуацию, то хотя бы вернуться к ситуации 2013-2014 гг., правительственные структуры (в том числе, например, антимонопольщики) не делают. Считаю, что федеральным

структурам, в первую очередь антимонопольщикам, необходимо принимать оперативные меры при любых резких или неоднократных увеличениях цен на ресурсы и материалы. Необходимо ускорить рассмотрение в судах процедуры взыскания долгов и применять штрафные санкции за задержку платежей больших, чем ставка рефинансирования. А также допустить возможность выбора перевозчиков – везти товар с существующим ограничением на ось или приобрести по упрощенной процедуре права на перевозку товара в соответствии с техническими характеристиками транспортного средства через пропуски, допуски, лицензии. Сертификацию цемента необходимо исключить как процесс, создающий непреодолимый барьер одним и приоритет другим участникам рынка.



Надежда Калашникова,
директор
по развитию
компаний «Л1»:

– В настоящее время строительный рынок находится

в стадии некоторого оживления, которое началось еще летом. С июля наблюдается устойчивый рост числа выводимых в продажу проектов. Так, в октябре число новых проектов возросло по сравнению с июнем более чем в два с половиной раза. Правда, в большинстве случаев речь идет не о принципиально новых проектах, а лишь об очередях уже строящихся комплексов, хотя и новинки тоже встречались. Большинство новых объектов относится к комфорт-классу, одному из наиболее востребованных на рынке жилья.

Рост числа выводимых на рынок проектов связан в первую очередь с тем, что вступающие в силу с января поправки к 214-ФЗ не будут распространяться на те объекты, где уже идут продажи квартир, – и объекты, начатые в 2016 году, можно будет достраивать по действующим сейчас правилам. Поэтому текущее оживление на строительном рынке можно трактовать как локальное и недолговременное.

Принятые поправки призваны сделать сделки со строящимся жильем еще более прозрачными, однако они ударят как по застройщикам, так и по тем, чьи интересы они должны защищать – по потребителям. Ведь изменение условий привлечения средств на строительство, создание компенсационного фонда и увеличение размера уставного капитала, необходимого для получения права вести строительные работы, – приведут к снижению конкуренции на рынке и неизбежному росту цен, и весьма значительному. А вот реально защитить интересы дольщиков, имея в виду, что основной их интерес – цена квадратного метра, – принятые поправки вряд ли смогут.

АСН-инфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➔ По итогам 2016 года в стране, по пессимистичному прогнозу, планируется ввести не менее 76 млн кв. м жилья. Об этом сообщил журналистам глава Минстроя РФ Михаил Мень, пишет портал «АСН-инфо». По оптимистичному прогнозу, добавил министр, будет преодолена планка в 80 млн кв. м. Как сообщалось ранее, в январе-октябре 2016 года в России построили 55,6 млн кв. м жилья, что на 6,4% меньше показателя аналогичного периода прошлого года. Всего в октябре 2016 года в России было построено 88 тыс. новых квартир, в январе-октябре 2016 года – 789,7 тыс. квартир

➔ Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), которые являются главным документом градостроительного зонирования, по итогам III квартала текущего года, согласно информации, поступившей в Минстрой России из 83 субъектов РФ, утверждены в 18 536 муниципалитетах, сообщает портал «АСН-инфо». Полностью приняты ПЗЗ в 40 субъектах Российской Федерации, в том числе в Санкт-Петербурге.

➔ В России может появиться институт профессиональных управленцев, которых будут нанимать жители. Законопроект, предусматривающий внесение соответствующих изменений в Жилищный Кодекс РФ, разработан Минстроем России. Об этом сообщает портал «АСН-инфо». Согласно законопроекту, собственники могут получить право на общем собрании жильцов принять решение о найме по трудовому контракту ответственного за управление домом и делегировании ему полномочий председателя ТСЖ или жилищного строительного кооператива.

➔ Россия по итогам трех кварталов 2016 года занимает 13 место в Европе по объемам инвестиций в коммерческую недвижимость. По данным аналитиков Knight Frank, пишет портал «АСН-инфо», с начала года объем инвестиций в коммерческую недвижимость в РФ составил 1,8 млрд евро, что на 6,1% ниже показателя за аналогичный период 2015 года. К концу года ожидается завершение ряда крупных сделок, и годовой объем инвестиций может превысить уровень прошлого года. Первое место в рейтинге занимает Великобритания, где за три квартала объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 33 млрд евро.

Не забыть поздравить с Днем рождения!

8 декабря

Олег Валентинович Пашин,
генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»
Алексей Петрович Герасимов,
директор Союза «Региональное объединение строителей Санкт-Петербурга»

9 декабря

Владимир Алексеевич Пехтин,
генеральный директор АО «Ленгидропроект»
Иван Александрович Громов,
глава администрации Петроградского района Санкт-Петербурга

11 декабря

Александр Зиновьевич Гутман,
генеральный директор АО «Монолитстрой»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

12 декабря

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

19 декабря

- ♦ Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура

26 декабря

- ♦ Новогодний спецвыпуск

16 января

- ♦ Жилье: Итоги года
- ♦ Коммерческая недвижимость: Итоги года
- ♦ Новое в законодательстве

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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



НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УДОБНО ВСЁ



670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.otdelstroy.spb.ru



**ПОБЕДИТЕЛЬ
ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА
«ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»**
2015 г.



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
в общероссийском конкурсе проектов
комплексного освоения территорий за 2011 и 2012 гг.



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ
БЛАГОУСТРОЙСТВА
И ИНФРАСТРУКТУРЫ**
на премии Urban Awards 2011 г.



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО
КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ
ТЕРРИТОРИИ**
в конкурсе «КАИССА» за 2013 и 2015 гг.



Новогодние скидки до 225000₽*



РОССТРОЙИНВЕСТ

www.rsti.ru Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 17, Лит. С

331.50.00

РАБОТАЕМ ПО ФЗ 214

* В рамках акции установлены специальные цены на определенные квартиры от студий до трехкомнатных в ЖК «Золотые Купола» 1 этап строительства. Максимальный размер скидки составляет: 227000 рублей для двухкомнатной квартиры приведенной площадью 56,75 м². Застройщик: ООО «РосСтройИнвест». Адрес строительства: Ленинградская область, Сертолово, М-н Черная речка, Восточно-выборгское шоссе, уч. 9. Проектная декларация на сайте www.rsti.ru