



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

События

«Группа ЛСР» покупает
«211-КЖБИ» - завод
по производству
газобетона
в Сертолово.

**Газобетонная
победа, стр. 2**



Инвестиции

Setl City планирует купить
участок завода «Новый
Лесснер» в Выборгском
районе под новый проект
жилья бизнес-класса.

**Перспективы
«Нового Лесснера», стр. 10**



Круглый стол, стр. 14-15 • Арбитраж, стр. 16

Фото: Никита Чернов



Михаил Москвин: «План по вводу жилья выполнен на 110%»

Темами брифинга заместителя председателя Правительства Ленинградской области стали итоговые объемы ввода жилья в регионе, градостроительные ограничения в Мурино, Девяткино и Буграх, а также достройка проблемных объектов. (Подробнее на стр. 4) ↗

InterStroyExpo
WorldBuild St. Petersburg
МЕЖДУНАРОДНАЯ
ВЫСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ
И ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ
19-21 АПРЕЛЯ 2017
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

СТРОИТЕЛЬНЫЙ **АСН** **ИНФО**
Агентство строительных новостей

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

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

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

ГИБКА www.szmetal.ru

СТАРТ ПРОДАЖ!
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
«КОРКИНСКИЙ РУЧЕЙ»
12 км от СПб

ОТ 550 ТЫС. РУБ.

☎ **777-95-77** **АКТ.**

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

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Отдел подписки:

Елена Хохлячёва (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», «Поздравляем», 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.

Издаётся 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 № 228

Подписано в печать по графику 16.12.2016 в 17.00

Подписано в печать фактически 16.12.2016 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, 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



Александр Викторов, руководитель архитектурной мастерской «Союз 55»:

«В рамках нынешнего законодательства говорить о соблюдении ансамблевости – бесполезно. Действующие регламенты никогда не позволят построить ансамбль».

Подробности на стр. 18



Цифра недели

31 млрд рублей –

вложила в развитие застроенных территорий «СПб Реновация» за 10 лет

Подробности на стр. 6

Газобетонная победа

Михаил Светлов / «Группа ЛСР» покупает завод по производству газобетона «211-КЖБИ» в Сертолово. За актив, который продавали с аукциона в рамках процедуры банкротства, «Группа ЛСР» предложила почти 1 млрд рублей. Новый собственник переведет в Сертолово свое производство газобетона, расположенное сейчас на Октябрьской набережной. ➔

Компания «ЛСР. Стеновые материалы», входящая в «Группу ЛСР» Андрея Молчанова, на прошлой неделе была признана победителем аукциона по выкупу имущества завода «211 комбинат железобетонных изделий» («211-КЖБИ») в поселке Сертолово Всеволожского района Ленинградской области. «Но сделка еще не закрыта. На это потребуется время», – сообщили в пресс-службе «Группы ЛСР».

В состав имущественного комплекса «211-КЖБИ», согласно описанию актива в материалах торгов, вошли 28 га земли, здания цехов, оборудование и другое имущество комбината. В ходе торгов был сделан только один аукционный шаг. Итоговая стоимость лота составила 987 млн рублей при стартовой цене 940 млн рублей. На актив также претендовало ООО «Ассоциация А.Н.А», которым в 2008 году владел Игорь Левит (тогда гендиректор «Группы ЛСР»). Но представитель этого ООО не стал перебивать цену, предложенную компанией «ЛСР. Стеновые материалы».

В «Группе ЛСР» сообщили, что собираются использовать площадку в Сертолово для перевода мощностей газобе-

тонного завода «Аэрок» с Октябрьской набережной, 40. Что будет на освобожденном участке – не уточнили. Эксперты рынка считают, что его логичней всего застроить жильем. Тем более, что у «Группы ЛСР» уже есть крупный проект жилого квартала «Цивилизация» на соседнем участке площадью 60 га. Там девелопер собирается построить около 800 тыс. кв. м жилья к 2025 году.

Завод «211-КЖБИ», за который боролась «Группа ЛСР», работает в Сертолово уже 24 года. Он производит газобетон (проектная мощность 200 тыс. куб. м в год), железобетон, сухие смеси, товарный бетон. По данным СМИ, выручка компании за 2015 год составила 811,6 млн рублей, убыток – 22 млн рублей. До последнего времени «211-КЖБИ» находился под контролем московской компании «УКИС» Сергея Худякова, который также владел ЗАО «Инвестстрой-15». Последняя упомянутая фирма занималась строительством жилья для военных, накопила долги перед Минобороны и другими контрагентами в размере 30 млрд рублей и в 2015 году была признана банкротом. Банк Москвы также подал иски о бан-

КСТАТИ

➔ Еще летом «Группа ЛСР» разместила на сайте открытый запрос на разработку проекта реконструкции «211-КЖБИ» к 2018 году. Там говорилось, что комбинат должен выпускать 550 тыс. куб. м газобетона в год. То есть, речь идет об увеличении текущих мощностей более чем в два раза.

кротстве всех связанных с ней фирм, в том числе «УКИС» и «211-КЖБИ». Их имущество продавали в один день.

Эксперты считают, что сделка «Группы ЛСР» изменит расстановку сил на региональном рынке газобетона. «Доля «Группы ЛСР» вырастет с 35% до 40-43%. Хотя произойдет это не сразу, учитывая, что нужно переводить мощности с места на место и налаживать работу двух заводов как одного организма», – говорит один из собеседников «Строительного Еженедельника».

Экологичный шоппинг

Ольга Кантемирова / IKEA Centres Russia 17 декабря открыла для посетителей парк около торгового комплекса «МЕГА Дыбенко». На территории, готовой на 75%, появится Детский клуб, конкурс на создание которого проводят в компании.

Обустройство «МЕГА Парка» в Кудрово началось летом 2016 года. По словам управляющего торговым центром «МЕГА Дыбенко» Патрика Сьоберга, инвестиции в проект составят 165 млн рублей. Общая площадь парка составляет 87,5 тыс. кв. м, почти 70% площади отдано под газоны. Здесь также находится 4,5 км пешеходных и 1,5 км велосипедных дорожек. Земля находится в собственности инвестора. «Парк готов на 75%. Все пешеходные дорожки уже построены, готово освещение и одна детская площадка. Работы продолжатся весной – в основном, это будет озеленение территории. Полностью парк откроется летом», – пояснил Патрик Сьоберг.

Для озеленения будет использовано 555 деревьев и 2 тыс. вечнозеленых кустарников. Здесь в разные времена года будут проводиться фестивали под открытым небом, ярмарки и концерты. На открытии «МЕГА Парка» выступили музыкальные группы, была организована детская новогодняя развлекательная программа, кульминацией шоу стал фейерверк. «Раньше мы опасались, что пустующий земельный участок возле торгового центра будет застроен объектами торговли или жилыми домами. Но когда было принято решение о создании здесь парка, мы воспрянули духом. Надеемся, что этот проект увеличит привлекательность района», – сказал начальник управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района Евгений Бородаенко. Патрик Сьоберг объяснил, что дизайн элементов для детских площадок и озеленения помогают выбирать посетители «МЕГА Дыбенко» и жители Кудрово в интерактивных зонах в торговом

центре, а также на официальном сайте компании. Кроме того, 17 декабря ТРЦ «МЕГА Дыбенко» объявил конкурс для архитекторов и дизайнеров на создание Детского клуба на территории парка. Это одноэтажное помещение, рассчитанное на 50 человек, где будут проводиться мероприятия для людей разных возрастов: мастер-классы, спектакли, спортивные игры и тематические праздники. Согласно техзаданию, это должно быть легкое сооружение для разного целевого использования во все времена года. Высота не должна превышать семи метров. Проект будут выбирать по следующим критериям: оригинальность идеи, нестандартные материалы, формы и их сочетание, технологичность, износостойкость и экологичность, эргономичные и удобные решения, возможность перегруппировки интерактивных элементов. В состав конкурсной комиссии, которая будет оценивать представленные работы, войдут петербургские архитекторы,

КСТАТИ

В августе 2016 года АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» достигла предварительной договоренности с ООО «ИКЕА МОС» об инвестировании около 700 млн рублей в строительство транспортной развязки с автодорогой Р-21 «Кола» в Кудрово. Десять лет назад ИКЕА вложила средства в другую развязку возле ТРЦ в Кудрово. Дорога, расположенная около «МЕГА Дыбенко», обошлась ритейлеру в 8 млн долларов.

дизайнеры, представители администрации Всеволожского района и руководство IKEA Centres Russia и «МЕГА Дыбенко». Победитель получит 100 тыс. рублей и возможность реализации своей идеи. Участники, занявшие второе и третье места, – денежный приз в размере 50 тыс. рублей. Представить работы на участие в конкурсе нужно до 25 января 2017 года. Итоги конкурса подведут в конце февраля 2017 года.

Ипотека не теряет популярность

Фото: Никита Кречков



Анастасия Лаптёнок / Потребность населения в улучшении жилищных условий не стала меньше, а значит – потребители продолжают оформлять ипотечные кредиты и после завершения программы господдержки, уверен председатель «Северо-Западного банка» ПАО «Сбербанк» Дмитрий Курдюков. ➔

«Северо-Западный банк» ПАО «Сбербанк» подвел итоги уходящего года: розничный кредитный портфель вырос на 9%, значительный рост показали потребительские кредиты (31%), именно за их счет увеличивается доля в ипотечном портфеле. По состоянию на декабрь 2016 года она составляет 198 млрд рублей, или 56% кредитного портфеля.

Всего за 2016 год «Сбербанк» выдал жителям Северо-Запада 37 тыс. жилищных кредитов на сумму 65 млрд рублей. При этом объем просрочки по ипотеке в течение года снизился с 0,95% до 0,75%.

«Декабрь всегда достаточно активен по спросу на ипотеку. Стараясь быть предельно объективными, мы рассчитываем на то, что, скорее всего, отметку 200 млрд по ипотечным кредитам к концу года мы преодолеем», – комментирует господин Курдюков.

В общем объеме ипотечного портфеля на Северо-Западе Санкт-Петербург занимает наибольшую долю – 69%, или 137 млрд рублей, показав прирост в 23%. Доля Ленобласти составила 16 млрд (прирост – 18%), Карелии – 13 млрд рублей (прирост – 4%), Калининградской области – 11 млрд рублей (прирост – 15%), Мурманской области – 10 млрд рублей (прирост – 14%), Новгородской области – 7 млрд рублей (прирост – 9%), Псковской области – 5 млрд рублей (прирост – 8%).

справка

Прибыль «Северо-Западного банка» ПАО «Сбербанк» по итогам 2016 года составила 54 млрд рублей, прирост по сравнению с прошлым годом составил 14%, активы увеличились на 7%, до 1,6 трлн рублей. Средства клиентов выросли на 10%, до 1,41 трлн, кредитный портфель – на 4% до 881 млрд рублей. В Петербурге объем средств клиентов по итогам 2016 года составил 864 млрд рублей (рост – 10%), кредитный портфель – 281 млрд (рост – 6%). Корпоративный кредитный портфель по итогам года превысит 544 млрд рублей, сохранившись на уровне прошлого года. Объем выданных кредитов в секторе строительства и недвижимости составил 57,6 млрд рублей (15% от общего объема).

В структуре ипотеки 50% занимает строящееся жилье. Сегодня более 90% строящихся объектов на Северо-Западе аккредитованы в «Сбербанке». Средняя сумма ипотечного кредита достигает 1,9 млн рублей, лидер здесь снова Петербург, замыкает рейтинг Псковская область с суммой 1 млн рублей.

С марта 2015 года «Сбербанк» выдал кредитов с господдержкой почти на 55 млрд рублей: это 28,5 тыс. кредитов и 40% от общего объема ипотечного портфеля. Дмитрий Курдюков рассчитывает, что в 2017 году банку удастся сохранить динамику 2016 года. Прекращение программы господдержки, по его мнению, не должно существенно повлиять на спрос ипотечных кредитов. «Потребность со стороны населения в улучшении жилищных условий – не стала меньше, а доступность ипотеки, на мой взгляд, становится больше», – аргументирует господин Курдюков.

В крайнем случае, «Сбербанк» готов своими силами поддержать спрос на ипотеку, с помощью собственных программ стимулирования – по типу используемых еще до внедрения господдержки ипотеки «8-8-8» или «12-12-12».

«Снижение стоимости привлечения ресурсов позволит нам остаться в комфортных для клиентов ставках. Мы готовы за счет собственных ресурсов кредитовать ипотеку», – заверил председатель «Северо-Западного банка» ПАО «Сбербанк».

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 Ю 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**
- **Теплоизиционное 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

РЕКЛАМА
 Сервисы: 8(812) 400-00-05 от 10.08.2010. Идентификатор ИТМ проектировщиков «Специализированный Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

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

➤ **26 декабря**

- ♦ Новогодний спецвыпуск

➤ **16 января**

- ♦ Жилье: Итоги года
- ♦ Коммерческая недвижимость
- ♦ Новое в законодательстве
- ♦ Состояние рынка строительных материалов

➤ **23 января**

- ♦ Приложение: Финансы и страхование
- ♦ Точки роста: Курортный район
- ♦ Жилье
- ♦ Технологии и материалы: Сухие строительные смеси

➤ **30 января** ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

- ♦ Новости по Санкт-Петербургу
- ♦ Опрос к Съезду строителей ЛО
- ♦ Загородная недвижимость
- ♦ Технологии и материалы: Рынок ЖБИ

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

Не забыть поздравить с Днем рождения!

➤ **20 декабря**

Турчак Андрей Анатольевич, губернатор Псковской области

Гордезиани Шот Михайлович, президент НОЭКС

Быков Александр Николаевич, председатель Совета директоров АО «Трест № 68»

➤ **22 декабря**

Окунь Марк Леонидович, генеральный директор ООО «Отделстрой»

➤ **23 декабря**

Резвов Евгений Гергиевич, генеральный директор ЗАО «Строительный трест»

➤ **24 декабря**

Попов Владимир Васильевич, почетный президент Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

Транспортное решение для Кудрово

Анастасия Лаптёнок / Жители Кудрово в ближайшее время могут остаться без маршруток: Комитет по ЖКХ и транспорту Ленобласти намерен удалить с данной территории всех нелегальных перевозчиков. Во избежание социального взрыва региональные власти в экстренном порядке должны разработать для территории временное транспортное решение.

Новая схема организации дорожного движения для Кудрово будет разработана муниципальными властями только к августу 2017 года, до этого времени населенному пункту необходима временная схема, удобная и согласованная с ГИБДД. Ситуация осложняется тем, что часть местных дорог построена застройщиками. Эти дороги еще не переданы на баланс муниципального образования, что осложняет их эксплуатацию. Основные факторы, мешающие полноценной эксплуатации дорог, перечислил заместитель председателя Комитета по ЖКХ и транспорту Михаил Присяжнюк: «Нет введенных в эксплуатацию дорог, нет знаков, нет остановочных пунктов, нет эксплуатирующей организации». По его словам, профильный Комитет готов сформировать и ввести новый маршрут и привлечь на него перевозчиков в срок не более 10 дней. Аналогичной оперативности чиновник попросил и от участников совещания – застройщиков и чиновников администрации Заневского поселения, в состав которого входит Кудрово.

В Правительстве региона недовольны тем, что им приходится решать вопросы, полномочия по которым находятся в зоне ответственности муниципальных властей. Возмущение Михаила Москвина вызвало отсутствие на совещании главы администрации Заневского поселения.

В то время, как в зале присутствовали и глава районной администрации Андрей Низовский, и его профильные замы, муниципалитет представлял заместитель главы администрации. По мнению Михаила Москвина, у муниципальной власти смещено предположение о том, кто кому помогает: муниципалы уверены, что они – региональным властям, а на Суворовском объясняют, что все как раз наоборот. «Все эти вопросы – это вопросы местного значения. Мы четко понимаем, что функции, которые обязан был выполнить муниципалитет, нужно было исполнить еще две-три года назад. Мы составили график строительства этих дорог, наладили взаимоотношения с застройщиками», – перечислил заслуги регионального Правительства Михаил Москвин. В ходе совещания было принято решение в течение 10 дней организовать уборку улиц, проработать временную схему организации дорожного движения (ОДД) совместно с ГИБДД и установить дорожные знаки на улицах, схема дорожного движения по которым уже согласована. «Мы начали наводить порядок на территории на уровне строительства дорог. Естественный следующий шаг – наладить качественное транспортное обслуживание населения», – резюмировал Михаил Москвин.

Михаил Москвин: «План по вводу жилья выполнен на 110%»

Ольга Фельдман / Темы онлайн-брифинга заместителя председателя Правительства Ленинградской области Михаила Москвина стали итоговые объемы ввода жилья в регионе, градостроительные ограничения в Мурино, Девяткино и Буграх, а также достройка проблемных объектов. ➔

Отвечая на вопрос об объемах ввода жилья, Михаил Москвин сообщил, что с января по ноябрь текущего года, в Ленинградской области было введено 2,15 млн кв. м, в том числе ИЖС – 511 тыс. кв. м. «План по вводу жилья выполнен на 110%, – констатировал Михаил Москвин. – На разных этапах строительства в Ленобласти находится почти 9 млн кв. м».

Особое регулирование

Михаил Москвин отметил, что Правительство Ленобласти ведет планомерную политику по обеспечению новостроек социальными объектами. Для территории Мурино, Девяткино и Бугров, после того, как полномочия по выдаче градостроительных документов были переданы на региональный уровень, Правительством Ленобласти было выдано всего семь разрешений на строительство и утвержден всего один проект планировки территории. «До этого местными органами самоуправления было выдано 56 разрешений на строительство», – сравнил Михаил Москвин.

На недавнем совещании с участием губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко принято решение ввести понятие «зона особого строительного регулирования» применительно к микрорайонам Мурино, Девяткино и Бугры. В случае, если строители не будут соблюдать сроки возведения социальных объектов, Правительство области будет пересматривать градостроительные планы.

«Там, где выданы разрешения на строительство и есть уже дольщики, отмен не будет, – пояснил Михаил Москвин. – Там, где нет разрешения на строительство и/или нет дольщиков, будем смотреть, насколько эти градпланы соответствуют законодательству, действующему на момент их выдачи. Областной Комитет по архитектуре и градостроительству направил предписания в муниципалитеты об

Для потенциальных инвесторов подготовлены технические характеристики объектов – ЖК «Воронцов» и ЖК «Ванино»

отмене проектов планировки. Например, такое предписание уже было направлено в Бугровское сельское поселение – по поводу проекта планировки территории, застройкой которой занимаются ФСК «Лидер» и компания «Самолет ЛО».

Михаил Москвин сообщил, что Правительством области уже создана специальная карта Мурино, Девяткино и Бугров – с наименованием всех существующих там проектов и действующих застройщиков. В частности, это компании «Мавис», «Норманн», Setl City, «Петрострой», «Полис», «Лидер», «Монарх» и др. «Это наш дежурный документ, всю территорию будем инспектировать», – пообещал зампред.

Без конкретики

Михаил Москвин также прокомментировал ситуацию, которая сложилась вокруг проблемного объекта «Силы Природы» компании «О2 Девелопмент».



«По итогам совещания по ситуации с проблемным объектом «О2 Девелопмент», которое состоялось сегодня, 16 декабря, с учетом того, что компания не представила внятного бизнес-плана и документов, подтверждающих ее финансовую устойчивость, принято решение, что следующие переговоры будут проходить только в присутствии реального инвестора, о котором заявил нам «О2 Девелопмент». Нам было заявлено о двух таких структурах, только в их присутствии мы будем продолжать работу. Руководство «О2 Девелопмент» назначило новую дату переговоров – 19 декабря текущего года», – сказал Михаил Москвин.

в части улучшения экономики на этих объектах. На основании этих технических характеристик мы будем вести переговоры с кандидатами на достройку этих объектов».

Для ЖК «Ванино» инвестор также не найден. Ведутся переговоры с компаниями «УНИСТО Петросталь», «Строительный трест» и «Навис», а также с первоначальным инвестором. «Надеемся, что в ближайшее время мы получим положительные результаты от этих переговоров», – говорит Михаил Москвин.

Новые дороги

«Будут ли строиться дороги за счет застройщиков в следующем году?» – интересовались у г-на Москвина журналисты. По его словам, сейчас готовится приказ Комитета по архитектуре и градостроительству, где будет прописан новый порядок утверждения проекта планировки территорий: «Проекты планировки территорий мы будем утверждать только при наличии соглашения о строительстве социальной и дорожной инфраструктуры, а выдавать разрешения на строительство жилых домов мы будем только одновременно с выдачей разрешения на строительство перечисленных объектов. Так, за счет инвесторов в Буграх будет устроен перекресток улицы Шоссейной и технологической дороги, которая идет вдоль КАД от Западного Мурино. Застройщики на свои средства сделают здесь перекресток, восстановят технологическую дорогу и организуют проезд по КАД. Срок выполнения этих работ – 1 июня 2017 года. Также в следующем году мы проведем конкурс на строительство развязки с КАД у Западного Мурино. Срок выполнения работ – 2019 год».

Немцы в «Никольских рядах»

Михаил Светлов / Ведущий европейский оператор сети хостелов, сеть MEININGER Hotels, будет управлять хостелом в комплексе «Никольские ряды» в Петербурге, который реконструирует компания VIYM Андрея Якунина. Это будет первый проект немецкого оператора в России. ➔

Договор об управлении хостелом в проекте «Никольские ряды» между девелопером проекта компанией VIYM и оператором MEININGER Hotels был подписан на прошлой неделе. Новый хостел на 158 номеров займет 7,3 тыс. кв. м в здании «Никольских рядов» общей площадью 26 тыс. кв. м на Садовой улице, 62. В том же комплексе будет открыт трехзвездочный отель Holiday Inn Express. Общий объем инвестиций в оба проекта составит около \$50 млн. Гостиницы планируются открыть к ЧМ-2018.

«Вместе с первым хостелом в России MEININGER открывает новый для себя рынок», – заявил управляющий директор MEININGER Hotels Ханс Спанринг.

В свою очередь, один из основателей VIYMA Андрей Якунин напомнил, что в этом году Петербург признан лучшим туристическим направлением в Европе. «Мы наблюдаем значительные изменения в структуре спроса на размещение туристов. Низкобюджетное размещение стабильно растет и превосходит другие сегменты. Мы стремимся представить новые гостиничные продукты в России. И помогаем международным игрокам войти на перспективный и непростой рынок», – отметил он.

Напомним, что VIYM выбирал оператора для будущего хостела в «Никольских рядах» из нескольких сетей. Кроме MEININGER рассматривались также британские сети Generator и Cristofer Inn.



Фото: Никита Нерочков



Низкобюджетное размещение стабильно растет и превосходит другие сегменты

Реставрация здания Никольского рынка в Петербурге ведется с 2010 года. Проектом занимается АО «Никольские ряды». Компания получила здание в долгосрочную аренду за 420 млн рублей. Концепцию этого проекта инвестор несколько раз менял. Сначала планировалось построить внутренний двор и за счет этого увеличить площадь объекта до 50 тыс. кв. м, большую часть которых должны были занять офисы. Но в итоге инвестор отказался

застраивать двор офисами, сделав основной акцент на гостиницы и торговлю.

Проект «Никольские ряды» входит в портфель инвестиционной компании VIYM, но кто именно инвестирует в него, не раскрывается. Андрей Якунин ранее заявлял, что компания управляет деньгами разных инвесторов, в том числе иностранных. Это будет не первый отель VIYM в Петербурге – компания уже запустила Four Seasons у Исаакиевской пло-

щади, который для гостиничного оператора также стал первым в России.

Эксперты отмечают, что в Петербурге под управлением разных гостиничных операторов находится 76% номерного фонда. Крупнейшие операторы на рынке – Rezidor, Accor, Marriott, InterContinental и Hilton. Но раньше международные операторы никогда не брали в управление хостелы.

«Это очень перспективная ниша. Внутренний туризм растет. Это как раз публика бюджетных гостиниц и хостелов. А если Госдума, как обещает, примет закон о запрете хостелов и гостиниц в жилых домах, многие из них будут закрыты, и поле деятельности новых проектов в отдельных зданиях станет еще шире», – говорит директор Docklands Development Екатерина Запороженченко.

➔ **справка**

Сеть MEININGER является дочерней организацией компании Holidaybreak Ltd (группы туристических компаний в сфере образования и активного отдыха), которая, в свою очередь, входит в состав Cox & Kings Ltd (акции этой компании торгуются на биржах Индии и Люксембурга). В десяти городах Европы функционируют 16 низкобюджетных отелей MEININGER на 7 тыс. мест. И уже подписаны контракты на строительство 14 новых отелей на 8,9 тыс. мест.

Дорогие друзья и коллеги!

Примите самые теплые поздравления с Новым годом!

Уходящий год был сложным и интересным для строительной отрасли страны и Петербурга. Пусть все его тяжелые моменты навсегда останутся в прошлом, а новый год принесет новые решения важных для вас задач! От всей души желаем вам ярких достижений, удовлетворения от выполненной работы, крепкого здоровья, финансового и личного благополучия! Радости, любви и гармонии вам и вашим семьям!

С уважением,
председатель Совета директоров АО «Трест № 68»,
заслуженный строитель России А. Н. Быков,
генеральный директор АО «Трест № 68»,
почетный строитель России П. И. Волков

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Николаевич!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

За годы управления АО «Трест № 68» Вы проявили себя как компетентный и мудрый руководитель, под Вашим бдительным вниманием возводятся самые ответственные объекты высокого качества. Мы уверены, что под Вашим управлением команда «Трест 68» реализует еще не один яркий и масштабный проект.

В этот значимый для Вас день желаем Вам воплощения всех Ваших целей – личных и профессиональных, бодрости, энергии и амбиций для постановки и решения новых задач. Крепкого здоровья, оптимизма и благополучия Вам и Вашим близким!

С уважением, коллектив
ЗАО «Трест № 68»

РЕКЛАМА

Пи де Браун: «Проектировать для Петербурга – вызов в позитивном смысле»

Анастасия Лаптёнок / Основатель и ведущий архитектор бюро de Architekten Cie (Амстердам) Пи де Браун в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал, почему индустриальные объекты заслуживают такого же внимательного отношения, как традиционные памятники архитектуры. ➔

– **Что для Вас входит в понятие «реабилитация индустриальных памятников»?**

– Как профессионального архитектора меня учили полностью игнорировать подобные здания. Но по мере моего собственного личного развития я стал все больше и больше интересоваться такими объектами. Это произошло постепенно, но на тот момент, когда я начал конструировать здание Национального парламента в Гааге, в самом сердце исторической части

города, я понял, что в таком архитектурном контексте никогда не смогу создать совершенно новое здание. Создать, не затронув каким-то образом всю окружающую архитектуру. И я решил сделать проект, в который собирался вовлечь большое количество окружающих зданий.

– **В Петербурге принято сохранять традиционные здания – дворцы, особняки, жилые дома. Какие аргументы Вы бы использовали, чтобы убедить местные власти и жителей сохранять и индустриальные объекты? Как бы Вы объяснили их ценность?**

– Я бы говорил о том, что необходимо сохранить историческую суть этих зданий. Моя самая важная идея – можно ли вдохнуть новую жизнь в этот индустриальный объект? Нужно осознать, в чем же заключается ценность этой историчности.

Однажды мой коллега – архитектор из Польши – расска-

зал мне одну историю. В польском городе Гданьске есть шесть старых подъемных кранов, они уже не используются, и их собираются уничтожить. Местные жители протестуют против этого. Они считают, что эти краны – самая эмоциональная память о прошлом города. Техобслуживание для продолжения существования подъемных кранов – очень дорогостояще. Я предложил ему найти архитектора, который представит властям два решения: одно без подъемных кранов и другое – такое, какое устроит жителей. Может быть, компромиссным решением станет оставить три крана из шести. Но поиск такого решения – это всегда поиск сути эмоционального восприятия прошлого.

Оно может выглядеть по-разному: иногда это касается эстетической красоты, иногда такой части нашего прошлого, как эти краны. Сносить или не сносить тот или иной объект – зависит от того, как его воспринимают местные жители. Но, с другой стороны, очень важен фактор функциональности. Вот прекрасный памятник архитектуры – такой, как этот особняк (дворец князя Владимира Александровича на Дворцовой набережной – прим. ред.) – если его никак не использовать, то он просто постепенно умрет.

– **Какое из увиденных современных зданий Петербурга Вас наиболее впечатлило?**

– Больше всего впечатляют не современные, а как раз исторические здания. На меня большое впечатление произвела

справка

С 1 по 3 декабря 2016 года в Петербурге прошел V Международный культурный форум. Одна из конференций секции «Сохранение культурного наследия» была посвящена сохранению и переоценке памятников индустриальной архитектуры на примере опыта стран Европы.

Бюро de Architekten Cie основано в 1988 в Амстердаме, участвует в проектировании различных объектов, градостроительных концепций районов, мастер-планов городских территорий, общественных зданий.

арка Главного штаба. Современных зданий я почти не видел, кроме Новой сцены Мариинского театра.

– **Вы бы хотели спроектировать что-нибудь для Петербурга?**

– Возможно, Вы уже уловили в моей презентации, что я не принадлежу к числу архитекторов, которые стараются искусственно привить объекту требуемый современный функционал, несмотря на то, что вся окружающая этому сопротивляется. Я стараюсь найти такое решение, которое плавно и органично впишется в окружающую среду. Например, к этому очень располагает подробное рассмотрение исторических генпланов: как здания увязаны, как строить, чтобы ничего не нарушить. Проектировать для Петербурга – это вызов в позитивном смысле.

«СПб Реновация» корректирует программу РЗТ

Игорь Фёдоров / **Власти Петербурга и «СПб Реновация» ведут переговоры о корректировке программы развития застроенных территорий (РЗТ). Власти не скрывают, что готовы пролонгировать инвестиционные договоры.**

Как рассказал директор проектов компании «СПб Реновация» Владимир Ефремов, компания предлагает продлить действие договора еще на 10 лет до 2029 года. А также внести поправки в городской Закон «О жилищной политике Санкт-Петербурга» в части принятия решения об изъятии земельного участка и жилых помещений для госнужд. По словам господина Ефремова, это требуется сделать для противодействия людям, отказывающимся покидать жилище без существенной компенсации. Представитель компании рассказал, что один собственник трехкомнатной квартиры просил у компании 45 млн рублей. Из слов Владимира Ефремова следует, что город готов рас-

сматривать разные варианты для предотвращения «вымывательства». Одно из обсуждаемых предложений городских властей – принудительный выкуп при условии расселения не менее 80% квартир в доме, подпадающем под программу РЗТ.

Кроме этого, обсуждается возможность расселения домов для создания «стартовых пятен» за счет средств бюджета Петербурга, с последующей компенсацией компанией «СПб Реновация» затрат на расселение. Власти не исключают возможности предоставления «стартовых пятен» за границами территории, очерченной программой РЗТ. Не исключают и возможности жилищного строительства в целях расселения домов – за границами, определенными программой РЗТ, но в границах административного района. Вполне вероятно, что в скором времени из программы могут исчезнуть и несколько адресов: Ульянка, 6; Дачное, 5; Автово, 7-9; 7-10 ЗВЖД; 9 ЗВЖД; 13-14-16 ЗВЖД;

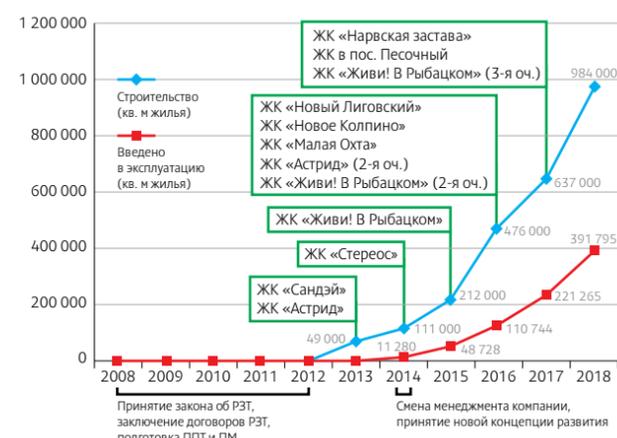
Тихорецкий, 55; Гражданский, 17-17А; Щемиловка; Сосновая Поляна, 1-5; Полюстрово, 43. Заинтересованность городских властей в реанимации инвестиционной программы объяснима. Ранее председатель городского Комитета по строительству Сергей Морозов говорил, что программа РЗТ должна быть пролонгирована с учетом внесения изменений в законодательство и реальных сроков ее завершения. Из его слов следовало, что схожей позиции придерживается вице-губернатор Игорь Албин. Если срок реализации программы оставить неизменным, то к январю 2019 года не будет выполнена и десятая часть инвестдоговоров. Городские власти оценивают всю программу реновации в 22 кварталах в 300 млрд рублей. По словам Владимира Ефремова, с 2010 года до конца 2016 года объемы инвестиций компании в программу сноса «хрущевок» в 22 кварталах составили 31 млрд рублей. К концу 2017 года сумма возрастет до 47 млрд рублей.

В следующем году начнется реализация двух новых проектов. В июне будет дан старт первой очереди жилого комплекса в поселке Песочный Курортного района. Предполагается, что под снос пойдет 219 ветхих и аварийных домов, а построено будет 250 тыс. кв. м для 27 тыс. человек. Жителям наиболее ветхих домов до конца 2016 года предоставят 15 квартир в ЖК «Стереос».

Второй проект будет реализован в Кировском районе. Под реновацию пойдет территория в границах проспекта Стачек, Новоовсянниковской и Баррикадной улиц, улиц Трфолева и Калинина, а также Кемеровской и Промышленной улиц. Общая площадь территории – 105,2 га. Тут расположено 208 зданий, под снос предполагается пустить 163 объекта. Однако Владимир Ефремов уточнил,

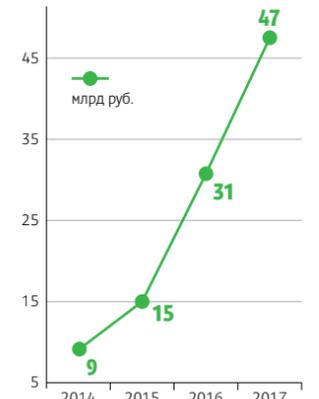
что пока речь идет лишь о запуске проектирования домов первой очереди жилого комплекса на месте четырех зданий по Оборонной улице, 9 и 15, улице Турбинной, 11, и улице Зои Космодемьянской, 6, корпус 2. Кроме этого, начнется проектирование ЖК «Нарвская застава». Здесь будет возведено 391 тыс. кв. м жилья, из которых 145 тыс. кв. м будут переданы под расселение домов.

Объемы строительства



Источник: «СПб Реновация»

Объемы инвестиций



Источник: «СПб Реновация»

НОПРИЗ обсудило реализацию 372-ФЗ

Екатерина Иванова / В Петербурге представители НОПРИЗ за круглым столом обсудили пути реализации Федерального закона № 372-ФЗ. 

8 декабря 2016 года, в преддверии Съезда строителей, в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете при поддержке Национального объединения изыскателей и проектировщиков состоялся круглый стол «Пути реализации Федерального закона №372-ФЗ».

Дискуссия, в которой приняли участие представители 45 из 50 проектно-изыскательских СРО, ведущих деятельность на территории СЗФО, проходила под председательством президента НОПРИЗ Михаила Посохина и члена Совета нацобъединения, координатора НОПРИЗ по СЗФО Александра Гримитлина.

В работе круглого стола также приняли участие вице-президент НОПРИЗ Павел Клепиков, члены Совета НОПРИЗ Юлия Илюнина, Антон Мороз, Илья Константинов, Сергей Чусов, председатель Ревизионной комиссии нацобъединения, координатор НОПРИЗ по ПФО Ирина Мигачева, руководитель Аппарата нацобъединения Сергей Кононыхин и его заместитель Виталий Еремин.

Проблемные вопросы

Открыл мероприятие президент НОПРИЗ Михаил Посохин, обратившийся к участникам с приветствием от Совета нацобъединения. В частности, Михаил Посохин подчеркнул, что в Аппарате НОПРИЗ сформирована и активно действует рабочая группа, занимающаяся разъяснением и толкованием новелл законодательства, а также созданием предложений по внесению изменений в нормативно-правовую базу.

«Все разработки группы сразу же появляются на сайте нацобъединения, – заметил президент НОПРИЗ, обращаясь к руководителям СРО, участвующим в круглом столе. – Подключайтесь к обсуждению, и ваше мнение обязательно будет рассмотрено и учтено».

Далее с обстоятельным и подробным сообщением, посвященным проблемным вопросам реализации Федерального закона №372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», с примерами из разъяснений Ростехнадзора, Минстроя России, а также предложениями рабочей группы НОПРИЗ, выступил заместитель руководителя Аппарата нацобъединения Виталий Еремин.

«С момента принятия Закона, – подчеркнул Виталий Еремин, – прошло всего полгода, но за это время уже накопилось большое количество вопросов, вызванных практическим применением норматива. В большей степени наша рабочая группа в последнее время уделяла внимание вопросам, связанным с компфондами СРО, ведь до 1 декабря 2016 года саморегулируемые организации должны были предоставить в НОПРИЗ информацию о размере и порядке размещения средств компенсационного фонда, а также разместить эти средства на спецсчетах. Это было первым этапом реализации требований законодательства. Сейчас наступает время второго этапа, где основными шагами будут формирование компфонда обеспечения договорных обязательств и выплата взносов компаниям, переходящим в другие СРО».



Круглый стол прошел под председательством президента НОПРИЗ Михаила Посохина

В докладе заместителя руководителя Аппарата нацобъединения были также даны подробные разъяснения по новеллам законодательства, но у собравшихся руководителей СРО все же остались вопросы практического характера, на которые Виталий Еремин совместно с Юлией Илюниной и Александром Гримитлиным дали ответы. В дискуссии активное участие приняли директор Ассоциации «СРО «Инженерные системы – проект» Роман Крумер, директор НПП «Союзпетрострой-Проект» Андрей Уртъев, член Совета НОПРИЗ от СЗФО, директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Проек-

тировщики Северо-Запада» Сергей Чусов и другие.

Об участии членов саморегулируемых организаций в заключении договоров с использованием конкурентных способов, об их ответственности и контроле рассказала в своем выступлении член Совета НОПРИЗ Юлия Илюнина.

«Если саморегулируемые организации уже сформировали компенсационный фонд возмещения ущерба и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, – обратила внимание собравшихся Юлия Илюнина, – то они с этого момента становятся

юридическими лицами, ответственными за исполнение обязательств по заключенным контрактам и договорам, а также приобретают право контроля за исполнением данных обязательств членами своих СРО».

Разработка профстандартов

Также большую резонансную дискуссию вызвал доклад координатора НОПРИЗ по СЗФО Александра Гримитлина, посвященный отраслевой рамке квалификаций и разработке и применению профессиональных стандартов.

В большей степени вопросы дискуссии касались непроработанности Законом практической стороны.

«Согласно требованиям законодательства, – отметил в своем выступлении Александр Гримитлин, – каждый член СРО должен иметь в штате не менее двух специалистов 7 или 8 уровня квалификаций (ГИП или ГАП). Создается сложная ситуация: сегодня реестр НОПРИЗ насчитывает более 60 тысяч проектных и изыскательских компаний. Чтобы им продолжить свою деятельность, понадобится порядка 130 тысяч специалистов высших уровней квалификации. С другой стороны, если допустить возможность совмещения специалистами подобного уровня деятельности в нескольких компаниях, то здесь возникает проблема монополии и завышения стоимости услуг данных профессионалов».

С затронутой координатором НОПРИЗ по СЗФО проблемой согласились и участники круглого стола, и президент НОПРИЗ Михаил Посохин, который в завершении дискуссии отметил сплоченность профессионального сообщества и констатировал: «Как бы нам ни было трудно, мы все преодолеем и с уверенностью войдем в наступающий 2017 год».

цифра

130 тыс.

специалистов по организации инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования должны быть занесены в Национальный реестр специалистов



Представителям проектно-изыскательского сообщества рассказали о ходе реализации 372-ФЗ



Ежегодный Съезд строителей – одна из площадок для открытого диалога строительного бизнеса и власти

Строительный комплекс против кризиса

Анастасия Лаптёнок / На прошедшем в Петербурге XIV Съезде строителей обсудили снижение темпов строительства, продление льготной ипотеки, «потребительский экстремизм», изменения в законодательстве о СРО и пути сопротивления отрасли кризису. Нашлось место и локальным темам, главной из которых стал стадион на Крестовском острове. ➔

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, открывая Съезд, сообщил о ключевых параметрах, с которыми город закрывает 2016 год. Так, за январь-октябрь введено в эксплуатацию 2,2 млн кв. м жилья, что на 2% больше по отношению к аналогичному периоду прошлого года. В целом по Северо-Западному федеральному округу темпы жилищного строительства по итогам 10 месяцев хотя и не дотягивают до прошлогоднего уровня – но все же выше, чем по стране: 95% против 93,6%.

Госстройнадзор Санкт-Петербурга за 9 месяцев выдал 119 разрешений на строительство жилых комплексов.

Продолжается активная работа города с инвесторами. В текущем году они вложили в реализацию проектов в Петербурге 340 млрд рублей (на 45 млрд больше, чем за аналогичный период 2015 года). В 2017 году только в социальные объекты, по предварительным планам, будет инвестировано 46 млрд рублей.

Строить с любовью к городу

Отдельное внимание в своем выступлении вице-губернатор уделил градостроительной политике Петербурга. Он отметил, что на всех этапах создания Генплана необходимо активное участие как застройщиков, так и общественности Петербурга. В новом Генплане будут учтены требования нормативов градостроительного проектирования, отраслевые схемы и адресные программы по созданию транспортной и инженерной инфраструктуры, а также отображены все существующие

виды объектов регионального значения. За основу взят агломерационный подход, который даст импульс развитию экономики и снимет многие точки напряжения на приграничных территориях.

Господин Албин также напомнил, что с 15 января вступают в силу изменения в Закон о Генплане, а также утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия.

«После согласования с Министерством культуры РФ требования к градостроительным регламентам для территорий исторических поселений будут включены в Правила землепользования

Без поддержки ипотеки сохранять объемы ввода жилья на уровне 2014-2015 годов – «немыслимо и нереально»

и застройки Санкт-Петербурга. Ожидаемый срок получения согласования – май 2017 года, – предупредил Игорь Албин. – Я бы попросил коллег не пугать рынок дополнительной градостроительной нагрузкой. Мы стараемся максимально быстро внести все уточнения и изменения в действующие ПЗЗ. К тому же, во многих девелоперских проектах речь пойдет только об ограничениях в центре города».

По кризису – новыми законопроектами

Президент Российского союза строителей (РСС) Владимир Яковлев выразил признательность строителям, продолжаю-

щим свою работу «в невероятно сложных условиях». И напомнил, что в 2016 году на федеральном уровне было принято рекордное количество документов по строительному направлению. Из важных для отрасли изменений он отметил решение о выделении 20 млрд в год на подготовку территорий под комплексное освоение. «Необходимо, чтобы инженерная подготовка шла впереди строительства и не замедляла его», – считает Владимир Яковлев.

Давая оценку снижению объемов введенного жилья, президент РСС подчеркнул, что без поддержки ипотеки

сохранять объемы ввода жилья на уровне 2014-2015 годов – «немыслимо и нереально». Господин Яковлев также напомнил, что помимо объемов ввода «просели» и показатели производства строительных материалов: на 11% упали показатели производства цемента, на 17% – кирпича и почти на 23% – железобетона. Подъем экономики начнется, когда покупательная способность вернется на нормальный уровень.

Несмотря на тревожные показатели, в том числе по банкротству строительных организаций, Владимир Яковлев высказал уверенность в том, что строители преодолеют очередной кризис, как делали это уже не раз. «Во все времена

строительство – это локомотив экономики, который двигает ее вперед и создает в том числе социальную безопасность».

Первый заместитель нового Комитета Госдумы по транспорту и строительству Алексей Русских рассказал о планах законодательской работы на ближайшую перспективу. Так, Комитет Госдумы намерен подготовить поправки, позволяющие подрядчикам до окончания переходного периода выполнять работы без свидетельства о допуске. Еще одна партия поправок коснется СРО. Представители Комитета выступают за то, чтобы СРО, приумножившим средства компенсационных фондов, позволили использовать эти доходы для уменьшения взносов участников в компфонды.

Не ушла от внимания законодателей и проблема господдержки ипотеки. По словам господина Русских, Комитет Госдумы решил обратиться в Минстрой с предложением изыскать дополнительные средства в бюджете на компенсацию процентной ставки. «Мы рассчитываем, что до 20 декабря у нас будет совместная встреча с Минстроем и Минфином, где мы обсудим этот вопрос, – заверил депутат. – К первым корректировкам бюджета мы можем такие поправки подготовить, внести и принять. По крайней мере, приложим для этого все усилия».

Говоря о приоритетах развития отрасли, господин Русских выделил снижение финансовой нагрузки на застройщиков путем совершенствования механизма регулирования, импортозамещение строительной техники и материалов, а также создание условий для инновационного развития строительного комплекса. Он также отметил, что пришло время ориентироваться не на количество построенного жилья, а на качество жизни и показатели обеспечения комфортной жилой среды.

Одним из самых интересных выступлений XIV Съезда стало заявление председателя совета директоров компании «Норманн» Виктора Сеппенена о «потребительском терроризме» дольщиков: «На сегодня, из-за кризисных явлений, сроки, заявленные застройщиками в договорах, нарушаются. Существует организованное и мощное содружество юристов, предлагающих свои услуги дольщикам, эти юристы работают против застройщиков». В качестве примера господин Сеппенен привел ситуацию, когда квартира перекладывается по переуступке, уже с новым сроком окончания строительства, – но, имея на руках договор со старым, более ранним сроком передачи ключей, покупатель идет в суд. «К сожалению, очень разный подход у судей. Кто-то занимает разумную позицию и назначает приемлемые штрафы. Кто-то принуждает компанию фактически все полученные средства вернуть дольщику, – рассказал о последствиях председатель «Норманна». – Это серьезная угроза, которая грозит большими финансовыми трудностями для застройщика и может породить то, чего мы боимся больше всего – обманутых дольщиков».

Господин Сеппенен предложил органам власти обратиться к федеральным коллегам с законодательной инициативой – перейти от чрезмерных мер по защите прав дольщиков (мер, которые могут обернуться против них) к мерам по защите застройщиков. По его мнению, при наличии такого законопроекта застройщики смогут рассчитывать на более взвешенное отношение судей по уже заявленным искам.

Обнажая проблемы

Директор объединения «Союзпетрострой» Лев Каплан отметил необходимость поиска нетрадиционных путей решения проблем строителей. В качестве одной из насущных проблем он привел

закрытость строительного рынка: как правило, подрядчики работают с одними и теми же – проверенными – субподрядчиками из собственной базы, в итоге заявки на тендер от многих добросовестных компаний – отклоняются. Решением мог бы стать интернет-портал с единой информационной базой, объединяющей данные о потребностях крупных компаний и о предложениях субподрядчиков. «Союзпестрой» готов взяться за разработку такого портала, но необходимо содействие органов власти.

Также Лев Каплан выразил обеспокоенность тем, что субподрядчики, выйдя из СРО, окажутся вне системы – как и контроля, так и защиты. «Мы считаем, что пришла пора общественным организациям – РСС и «Союзпестрою» – все-речь заняться этой проблемой».

При этом число банкротств увеличилось в пять раз, просроченная кредиторская задолженность у подрядчиков по всей России составляет 24,7% от оборота. «Я уверен, что строители выживут, но надо реально посмотреть на ситуацию и решать целый ряд проблем», – резюмировал Лев Каплан. Одной из таких проблем он назвал выдачу Градпланов Комитетом по градостроительству и архитектуре Петербурга: со слов участников рынка, они выдаются только с личного разрешения вице-губернатора Игоря Албина.

Тревогу у участников Съезда вызывает также ситуация с количеством и качеством изыскательских организаций. «Безобразия с изысканиями: 327 организаций, многие из них без инструмента и опыта, демпингуют», – возмутился Лев Каплан. Директор «Союзпестрой» предложил вице-губернатору Албину собрать специальное совещание по ситуации с отраслью изысканий в Петербурге.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Михаил Посохин выделил общие для направлений изысканий, проектирования и строительства задачи на 2017 год: построение системы независимой оценки квалификации, модернизация системы конкурсных процедур, развитие инновационных технологий и перевод строительного комплекса на предоставление госуслуг в электронном виде.

В своем выступлении президент НОПРИЗ также коснулся изменений в 372-ФЗ, затрагивающих деятельность саморегулируемых организаций, отметив, что СРО предстоит очень объемная работа: распределить имеющиеся средства на два компенсационных фонда и определиться с уровнем ответственности каждого члена. Также господин



Президент РСС Владимир Яковлев уверен: строители преодолеют очередной кризис



На Съезде вручили благодарности Государственной Думы РФ

Посохин подчеркнул важность BIM-технологий для отрасли. «Без применения BIM-технологий мы не решим поставленных задач», – заявил он, напомнив, что в России планируется внедрить долгосрочное финансирование научных исследований.

СРО на переходе

Координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов озвучил итоги первого этапа перевода средств СРО на спецсчета. По состоянию на 9 декабря из 29 СРО информацию о переводе средств предоставили 26 организаций, достаточность средств подтвердили 11 организаций.

Всего было переведено 5,1 млрд рублей, потери компенсационного фонда СРО Петербурга составили 7,3 млрд рублей.

«Зенит-Арена», с одной стороны, раскрыла потенциал нашего строительного комплекса, а с другой – обнажила проблемы

При этом только 10 СРО разместили средства в банках с государственным участием, остальные отдали предпочтение коммерческим банкам.

Из положительных моментов господин Белоусов отметил то, что идет разработка «дорожной карты», определяющей порядок подготовки и ведения национального реестра строителей и изыскателей, разработку его регламентов. Систему в тестовом режиме опробуют в феврале, а уже к 1 июля все специалисты всех компаний должны быть включены в реестр.

Объект потенциальной гордости

Темой, удостоившейся отдельных реплик выступающих, стал стадион на Крестовском острове. По мнению Владимира Яковлева, работа на объекте изначально была организована неправильно, и город не контролировал процесс должным образом. «Но объект выходит «на гора», и к концу года строительная часть будет закончена. Кто еще там не был – советуем посмотреть на стадион до и после ввода в эксплуатацию. Это уникальнейший объект, которым город и горожане еще будут гордиться, и не один год», – уверен Владимир Яковлев.

Лев Каплан выразил надежду на то, что с завершением строительства стадиона профильные чиновники Петербурга начнут уделять больше внимания другим

Реставрация: сохраняя традиции

Председатель Совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина напомнила о том, что в ноябре Союз реставраторов получил золотую медаль «За выдающиеся заслуги в области охраны памятников» на выставке Denkmal-2016 в Лейпциге. Но, несмотря на высокую оценку зарубежных коллег, развитие отрасли не может не вызывать тревоги. Основные проблемы сегодня – тенденция к снижению смет на реставрационные работы и снижение качества работ: «В Петербурге масса зданий, которые не реставрировали сто и более лет, но они находятся в состоянии лучше, чем современные». По мнению госпожи Шангиной, это повод для местных строителей обратить внимание на исторические технологии. «Но без необходимых вложений рассчитывать на такой же долговременный результат, который демонстрировали наши предки – мы не сможем», – с сожалением отметила Нина Шангина.

Основными задачами реставраторов на ближайшую перспективу Шангина назвала совершенствование профессиональных стандартов и улучшение качества реставрационных работ.

Завершая Съезд, Игорь Албин выделил три момента, на которых необходимо сконцентрироваться и национальным объединениям, и Союзу строителей, и бизнес-сообществу: качество управления, качество среды и качество бизнеса.

Добавим, XIV Съезд строителей Петербурга состоялся при поддержке Комитета по строительству Санкт-Петербурга и профессионального сообщества. Организатором традиционно выступил Союз строительных объединений и организаций. Генеральным партнером Съезда стало ЗАО «Метробетон», входящее в Ассоциацию производителей бетонной продукции «Бетон Северо-Запад». Съезд также поддержали: ОАО «Метрострой», ЗАО «Пилон», СРО Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга», ГК «Партнер», Союз организаций строительной отрасли «Строительный ресурс», АО «Строительный трест».

Генеральный информационный партнер события – газета «Строительный Еженедельник».

цифра

340 млрд

рублей вложили инвесторы в реализацию проектов в Петербурге в 2016 году

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



На Съезде был озвучен широкий ряд тем, затрагивающих строительство, изыскания, проектирование и реставрацию

Перспективы «Нового Леснера»

Михаил Светлов / Компания Setl City планирует купить участок бывшего завода «Новый Леснер» в Выборгском районе Петербурга под новый проект жилого квартала бизнес-класса. Инвестиции в него оцениваются в 10 млрд рублей. Спрос на жилье восстанавливается, и девелоперы снова стали покупать землю – говорят аналитики. ➔

О переговорах компании Setl City с собственниками участка завода «Новый Леснер» на Большом Сампсоньевском проспекте, 66, рассказали участники рынка. По их данным, девелопер намерен купить у структур, связанных с Игорем Минаковым, участок заводской территории площадью 6 га, чтобы застроить его жильем, которое уже проектирует. В пресс-службе Setl City факт переговоров подтвердили, но от комментариев отказались. Связаться с представителями продавца не удалось. По оценке исполнительного директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, рыночная стоимость участка составляет около 2 млрд рублей. Он считает, что на участке можно построить жилой комплекс бизнес-класса площадью 70-100 тыс. кв. м, вложив не менее 10 млрд рублей.

Напомним, что осенью этого года вокруг участка, на который претендует Setl City, случился скандал. Компания, которая расчищала его под застройку, снесла несколько исторических корпусов завода. Тогда председатель КГИОП Сергей Макаров заявил, что Комитет выдаст инвестору проекта редевелопмента этой территории необходимые разрешения на работу только при условии, что будут восстановлены утраченные здания вдоль Большого Сампсоньевского проспекта и ул. Александра Матросова. Так что, новому собственнику участка придется иметь это в виду.

Эксперты считают, что жилье на месте «Нового Леснера» будет поль-

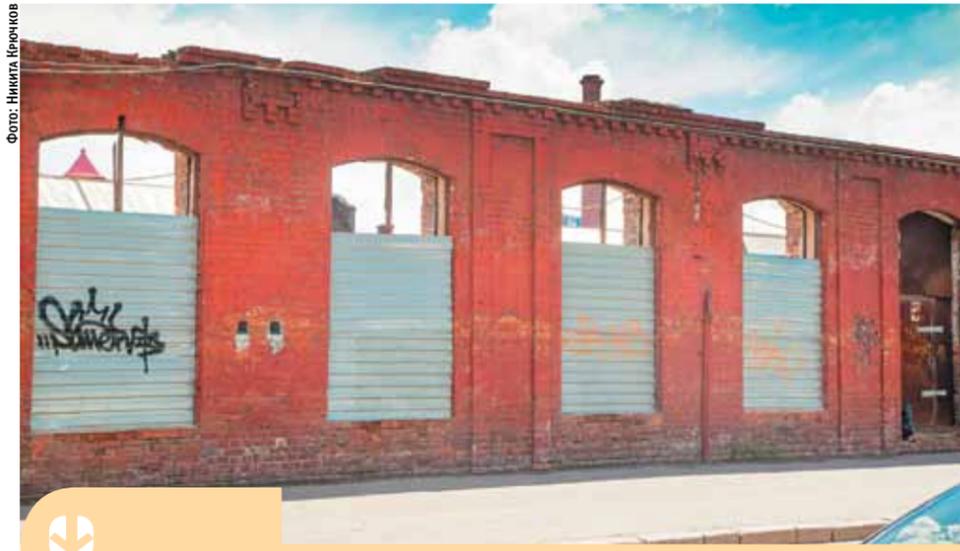


Фото: Никита Черников



Эксперты считают, что жилье на месте «Нового Леснера» будет пользоваться спросом

зоваться спросом. «Локация для хорошего, качественного жилого комплекса бизнес-класса. Хорошая транспортная доступность, есть виды на воду. Развитие промышленных зон идет на пользу городу», – говорит заместитель председателя совета директоров «Охта Групп» Михаил Ривлин.

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», в Выборгском районе Петербурга сейчас в продаже находится около

266 тыс. кв. м. «Средняя цена предложения – 98,9 тыс. рублей за «квадрат», – отмечает руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Участники рынка говорят, что число сделок на земельном рынке города растет. По данным Knight Frank St Petersburg, за текущий год в Петербурге и пригородах было продано 118 га, на которых можно построить 1,3 млн кв. м жилья. «Этот год был очень успешным для строителей

по объему продаж. Они продали более 80 тыс. квартир, что на 15% больше, чем в прошлом году. Этим отчасти объясняется активность в покупке новых участков», – говорит гендиректор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

Среди купленных за год девелоперами участков немало промышленной земли. Так, ГК «ЦДС» приобрела заводы «Ильич», «Кулон» и «ЭМЗ», Glogax Development – участок бывшего завода «Самсон» и бывшее промышленное «пятно» на Лиговском проспекте. Были и другие сделки. «Но большая часть промышленных участков в центре Петербурга имеет серьезные градостроительные ограничения. А если их нет – собственник не готов расстаться с активом за разумные деньги. Его ожидания завышены», – предупреждает Надежда Калашникова из «Л1».

➔ **КСТАТИ**

К «серому поясу» относится более 20 тыс. га земли в Петербурге. До последнего времени инвесторы неактивно заявляли там проекты – боялись рисков, связанных со сменой статуса земли под застройку. Напомним, что Смольный в этом году заказал проект преобразования «серого пояса» Петербурга, желая вовлечь эту территорию в хозяйственный оборот. Судя по всему, именно эта инициатива властей стимулировала активность строителей.

➔ **строительные материалы**

Стеновые материалы – рынок для лидеров

Екатерина Иванова / Уходящий год был нелегким для производителей строительных материалов. О том, что сейчас происходит на рынке кирпича и газобетона, рассказал нашему изданию управляющий «ЛСР. Стеновые материалы» Сергей Бегоулев.

– Какова текущая ситуация на рынке стеновых материалов Петербурга и Ленинградской области?

– Мы говорили о том, что этот год станет непростым для всех производителей стеновых материалов – и прогнозы подтвердились. Из-за снижения девелоперской активности, вызванной нестабильной экономической ситуацией, и замедления темпов проведения строительных работ мы наблюдали сокращение емкости рынков газобетона примерно на 5-10%, кирпича – до 15%.

Сокращался объем потребления стеновых материалов на высокоэтажном строительстве. Впрочем, традиционно высоким спросом пользовались лицевой кирпич и газобетон D400 и D500. Существенную поддержку



рынку продолжает оказывать частный сектор, однако в течение года мы наблюдали тенденцию, когда клиенты, планирующие строительство загородного дома, все чаще склонялись к более экономичным технологиям. Но все же те, кто предпочитает газобетон, останавливают свой выбор на плотностях D300 и D400, идеально подходящих для кладки внутренних и наружных стен малоэтажного дома. Для облицовки таких зданий часто применяется фасадный клинкер.

– Насколько конкурентными сегодня являются отечественные кирпич и газобетон по сравнению с зарубежными аналогами?

– С 2014 года мы наблюдаем снижение объемов поставок импортных стеновых материалов на местный рынок, однако по отдельным позициям этот показатель остался на прежнем уровне. Если говорить про кирпичную продукцию, то ввоз из других стран кирпича некоторых типов практически прекратился. И в ближайшие годы тенденция по сокращению объемов импорта будет продолжаться. Местные компании, воспользовавшись ситуацией, стали работать над улучшением качества выпускаемых материалов – и сегодня они составляют серьезную конкуренцию зарубежным аналогам. Крупные игроки предлагают большой ассортимент качественной продукции по сравнительно невысокой цене. По нашим прогнозам, в ближайшие годы спрос на стеновые материалы российских производителей будет только увеличиваться. И это вполне логично, поскольку можно купить лучше и дешевле.

– Вы всегда много говорите о клинкере. Пользуется ли он сейчас спросом?

– Да, «Группа ЛСР» стала первым производителем фасад-

ного и тротуарного клинкера в России в промышленном масштабе. Производство было запущено в июне 2013 года на «Никольском кирпичном заводе» в Ленинградской области, а в 2016 году – и на заводе в Павловском Посаде в Московской области. Сегодня клинкер поставляется на строительную площадку масштабного жилого комплекса «ЗИЛАРТ» в Москве – для него мы разработали специальную серию фасадного клинкера уникального цвета и размера. Поэтому для нас это один из приоритетов в строительных материалах. Фасадный клинкер востребован как в малоэтажном, так и высокоэтажном строительстве. Это, без преувеличения, один из лучших строительных материалов. Он обладает высокими показателями прочности и морозостойкости, низким показателем водопоглощения. Думаю, что постепенно спрос на него будет только увеличиваться.

– Довольны ли Вы результатами работы в 2016 году?

– В целом по стеновым материалам результаты очень

неплохие. «ЛСР. Стеновые материалы» удерживает лидирующие позиции на рынке. И, например, на фоне падающего рынка газобетона наша компания смогла нарастить свою долю. Хотя всегда есть к чему стремиться. Именно поэтому мы регулярно расширяем географию поставок, предлагая региональным покупателям огромный ассортимент производимой продукции. Так, наш кирпич поставляется в Москву, Казань, Краснодар, Ярославль, Калининград, Новосибирск, а также Казахстан.

– Готовите ли Вы какие-то новинки на 2017 год?

– В следующем году мы планируем и дальше развивать производство поризованной керамической продукции – в частности, крупноформатное – это дальнейшая работа над лицевым кирпичом в стиле лофт, позволяющим возводить неповторимые фасады с уникальным сочетанием цветов. Если говорить о газобетоне, у потребителей наибольшим спросом пользуется газобетон D400. Пока выводить новинки в этом сегменте мы не планируем.

– Что можно ждать от рынка стеновых материалов в следующем году?

– Существующие тенденции сохранятся и в следующем году, однако по своим показателям 2017 год будет лучше: рынок уже начинает адаптироваться к сложившимся условиям. Проще работать будет большим производителям, у которых уже есть накопленная клиентская база, сформированная продуктовая линейка. Более того, крупные игроки обычно легче переживают сложные времена, поскольку могут вовремя оптимизировать бизнес-процессы и продумать дальнейшую стратегию. Если же это один маленький завод, то ему куда сложнее выжить в столь непростых условиях. В целом возможен небольшой рост емкости рынка.

цифра

до **15%**

составило сокращение емкости рынка кирпича



Найти себя

Валентина Фролова / К концу года традиционно принято подводить итоги. О том, с какими результатами подошел к его завершению строительный рынок Петербурга, и о том, почему теперь так важно найти свою нишу, рассказал директор по маркетингу и рекламе LEGENDA Intelligent Development Всеволод Глазунов. ➔

– Какие основные направления развития и особенности строительного рынка наметились в 2016 году?

– Этот год стал логичным продолжением процессов, начатых еще в 2015 году. На данный момент можно сказать, что рынок стабилизировался и имеет явно выраженные тенденции, которые будут определять его дальнейшее развитие.

Первая из них: окончательный уход с рынка недвижимости неквалифицированного, массового инвестора. Раньше традиционная стратегия была основана на быстром и высоком росте цен, а именно: сегодня купил дешево, завтра продал дорого. Однако сегодня мы не видим предпосылок к резкому увеличению стоимости недвижимости, а потому для того, чтобы действительно уметь зарабатывать деньги на инвестициях в этой сфере, необходимо иметь довольно высокую квалификацию.

Еще одна тенденция: возникновение устойчивого и серьезного вторичного рынка новых квартир. В том или ином виде уступки на рынке присутствовали всегда, но именно в 2016 году их объем стал настолько серьезным, что оказывает давление на цены. Готовую квартиру можно купить сравнительно недорого, и застройщики вынуждены с этим считаться. Усугубляет эту ситуацию то, что в отсутствие каких-либо продуктовых отличий чувствительность спроса такова, что покупатель, выбирая квартиру, реагирует на разницу в цене, измеряемую не сотнями, а десятками тысяч рублей. Это диктует застройщику необходимость иметь четкое позиционирование и собственную нишу. Модель «делай как все и будешь успешен», столь эффективная ранее, уже не работает.

– Изменились ли финансовые инструменты, которыми пользуется покупатель? Чему отдают предпочтение: ипотека, собственные средства?

– Конечно, покупатели с удовольствием пользуются инструментами, расширяющими потребительские возможности. В то же время и сами застройщики активно ищут возможности адаптироваться к имеющейся ситуации. И здесь очень важно понимать, о каком сегменте мы говорим. Если речь об эконом-классе, то люди все также используют ипотечные средства – зачастую как единственный имеющийся ресурс. Если же мы рассуждаем о более высоких ценовых категориях, тут заметно, что потребитель стал еще более осторожен в своем выборе, еще более требователен, а в каче-

стве основного финансового инструмента в большинстве случаев используются собственные средства. Это довольно сложная целевая группа, поскольку квартиры покупаются уже не как временное жильё: пожить и переехать куда-то, где получше... Такой потребитель делает осознанный выбор, понимает, что готов потратить на покупку немалые деньги, и хочет получить за них высокое качество. Именно с таким потребителем и работает LEGENDA.

– Какие основные требования такой покупатель предъявляет к недвижимости?

– Квартиры выбирают для себя, соответственно, и основное требование – нужно, чтобы в ней было хорошо и комфортно жить. Собственно говоря, это и есть основная характеристика семейных домов LEGENDA. Для того, чтобы добиться

этого эффекта и создать не просто корпуса с квартирами, а полноценный дом, в котором приятно находиться, где можно интересно проводить время с детьми и близкими, мы используем целый ряд приемов. Еще на этапе строительства проектируем квартиры и инфраструктуру с учетом потребностей будущих жильцов, много внимания уделяем дизайну, местам общего пользования, вместе с ландшафтными дизайнерами и специалистами по раннему развитию формируем пространство уютного двора... Все это не просто набор характеристик, а именно те условия, которые позволяют стать дому семейным. Это уже не временное жильё, а тот дом, в котором будет жить не одно поколение.

– Первый наглядный пример такого дома в этом году уже имеется?

– «LEGENDA на Оптиков, 34» – полностью сдан и заселен, и, что очень важно – мы обещали нашим будущим жильцам уровень качества, предполагающий максимальную готовность к проживанию, когда в квартире ничего не нужно переделывать, тратить на эти процессы деньги и время, и мы полностью сдержали свое слово. Ведь будем откровенны, как обычно происходит: формально дом сдан, а застройщик продолжает что-то доделывать, начинаются длительные ремонты. На Оптиков после выдачи ключей все было готово для жизни. Сейчас в нем горят все окошечки, а сами люди постепенно наполняют его добрососедской атмосферой и традициями, так важными для настоящего дома.

– Недавно дом «LEGENDA на Оптиков, 34» вновь заслужил премии профессиональных сообществ?

– Да, в прошлом году награды получал дом «Победы, 5», сейчас пришло время для дома «LEGENDA на Оптиков, 34». В конце ноября этот дом признали лучшим петербургским проектом в категории «комфорт-класс», мы получили за него премию Urban Awards – это

крупнейшая российская премия в области жилой городской недвижимости. На днях дом завоевал первое место в номинации «Девелоперский проект на рынке городской недвижимости комфорт-класса» межрегионального конкурса в сфере недвижимости «КАИССА-2016». Но, надо сказать, что еще одну награду нам вручили сами потребители. Это цена наших квартир на вторичном рынке, которая находится на очень высоком уровне. Люди голосуют рублем, и если, видя уже готовый продукт, они отдают ему предпочтение, то для нас это очень значимая оценка.

На подходе наш второй семейный дом – «LEGENDA на Яхтенной, 24». Его мы сдаем в этом году. Еще два наших объекта – «LEGENDA Дальневосточного» и «LEGENDA Комендантского» – находятся в плановой активной стройке. По последнему мы получили проектное финансирование на 2,2 млрд рублей от банка «Санкт-Петербург». Проект большой, и компании было очень важно стабилизировать на нем финансовый поток в условиях нестабильной экономической ситуации. Эта задача была успешно решена. Стройка кипит, в следующем году мы начнем уже вторую очередь.

– О еще одном масштабном проекте LEGENDA объявила осенью, когда было подписано соглашение по строительству жилого комплекса в «Балтийской жемчужине». Когда вы выведете объект на рынок?

– Для нас это, безусловно, очень значимый проект. Мы долго выбирали локацию и в итоге остановились именно на территории микрорайона «Балтийская жемчужина», поскольку на сегодняшний момент это лучший пример комплексного освоения территории не только в южно-приморской части города, но и в Петербурге в целом. Продажи начнем весной, сейчас идет активная подготовка к строительству. В проекте «LEGENDA Героев» мы решили собрать все наши бестселлеры, квартиры, которые пользуются самой высокой популярностью в других наших проектах. Раскрыть пока всех деталей не могу, но несколько занавесочку приоткрою... Первое – это акцент на семейных квартирах, причем планировочные решения будут учитывать также великолепные виды, которые открываются из окон. Ведь если есть 30-километровая перспектива на водную гладь Финского залива с одной стороны или простор зеленого парка с другой, то крайне важно, из какого окна и какой комнаты эти виды будут открываться. Второе – это развитая инфраструктура дома. Мы продолжаем развивать идеи, делающие нас лидером на рынке. К примеру, если в предыдущих проектах мы применяли концепцию, исключая постоянное нахождение автомобилей во дворе, то в доме на проспекте Героев у нас три сквозных двора, два из которых полностью избавлены от движения автомобилей, что делает их абсолютно безопасными. Интересных решений будет много, также много планов на будущее. Время идет, LEGENDA развивается, и мы рады, что в городе появляется все больше домов, про которые мы с гордостью говорим: «Да, это построили мы».



Дорогие сети

Игорь Фёдоров / Принято считать, что качество и стоимость коммунальных услуг напрямую зависят от приборов учета и инженерной инфраструктуры. Однако эксперты считают, что для эффективного энергосбережения требуется намного больше. ➔

Рост стоимости услуг на поставку энергетических ресурсов заставляет потребителя снижать затраты за счет энергосберегающего оборудования. Экономия может быть заметней, если в доме установлены современные инженерные коммуникации. Как правило, это новые дома.

Представители городского Комитета по энергетике и инженерному обеспечению отмечают: чтобы экономия была существенной, необходимо провести целый комплекс мероприятий. Среди них: установка автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов с регулированием тепловой энергии и модернизация системы инженерии. В среднем затраты окупятся за пять лет.

В СПб ГБУ «Центр энергосбережения» подсчитали, что в домах, оборудованных тепловыми пунктами с элеваторными узлами смешения, существующие теплотери в весенне-осенние периоды оцениваются в 3,4 млрд рублей. Теплоснабжающие организации не имеют права, даже при температуре наружного воздуха плюс 2-3 градуса Цельсия, подавать абонентам теплоноситель с температурой менее 70 градусов. Этого требуют нормы СанПиН по обеспечению минимальной температуры горячего водоснабжения. Другими словами, элеваторные схемы смешения не обладают возможностью оперативного управления параметрами теплоноси-



Эксперты считают, что надо выстроить систему, позволяющую всем участникам рынка получать преимущества от внедрения энергосбережения

теля, что не позволяет снижать потребление тепловой энергии. В итоге абоненты несут бремя дополнительных финансовых потерь. Кроме того, денежные потери несут и поставщики тепловой энергии, так как вынуждены поддерживать работу системы теплоснабжения на избыточных параметрах, что влечет за собой дополни-

тельный износ оборудования, сетей, повышенные эксплуатационные расходы.

Поставщики ресурсов говорят о необходимости установки счетчиков и внедрения современных систем для уменьшения потребления. «Основными причинами снижения водопотребления являются установка горожанами счетчиков

потребления ресурсов, внедрение на различных предприятиях и производствах города водосберегающих технологий, более рациональное и экономное расходование воды, развитие экологического мышления в целом», – разъяснили «Строительному Еженедельнику» в городском «Водоканале».

В «Ленэнерго» рекомендуют девелоперам применять современные энергоэффективные технологии при прокладке электрических сетей и строительстве трансформаторных и распределительных подстанций, а также устанавливать «умные» приборы учета, которые позволяют управлять режимами потребления электроэнергии и сами передают данные. «Застройщики крайне редко следуют рекомендациям и устанавливают только то, что необходимо и обязательно по техническим условиям», – констатируют в «Ленэнерго».

Представители строительного блока считают, что сводить вопрос только к установке счетчиков и внутридомовой инженерии будет неправильно. «Потери при транспортировке тепла очень существенные в силу изношенности тепловых сетей. Они могут достигать значений 40-60% и выше. Оплачивают эти потери и «сетевики», и конечные потребители», – рассказывает руководитель направления «Энергоэффективность зданий» корпорации «ТехноНИКОЛЬ» Станислав Щеглов.

цифра

18 тыс.

зданий Петербурга оборудованы тепловыми пунктами с элеваторными узлами смешения

Михаил Исхаков: «Государственную экспертизу мы проходим с первого раза»

Фёдор Резкин / АО «СПб НИИИ «ЭИЗ» (акционерное общество «Санкт-Петербургский Научно-Исследовательский Изыскательский Институт «Энергоизыскания») является отраслевым Институтом ГК «Росатом» и специализируется на проведении комплексных инженерных изысканий под строительство объектов атомной энергетики, однако в последнее время активно осваивает и рынок гражданского строительства. О диверсификации бизнеса «Строительному Еженедельнику» рассказал директор АО «СПб НИИИ «ЭИЗ» Михаил Исхаков.

– Михаил Салаватович, аббревиатура НИИИ в названии означает, что вы «бюджетники»?

– АО «СПб НИИИ «ЭИЗ» – коммерческая организация, преобразованная в 2008 году из государственного унитарного предприятия. Все заказы мы получаем, побеждая на конкурсах. В этом году Институтом исполнено 84 года. Нашим преимуществом в работе,

в отличие от петербургских коллег, является выполнение полного комплекса инженерных изысканий собственными силами, а также мобильность и скорость развертывания работ не только в России, но и за рубежом.

– Назовите, пожалуйста, ваши последние контракты.

– Египет, Иран. В Иране мы выполняем лабораторные исследования грунтов и химический анализ подземных вод непосредственно на площадке размещения АЭС «Бушер-2». Нам удалось в течение месяца развернуть лабораторный комплекс и пройти аккредитацию лаборатории Института по законодательству Ирана. В Египте мы пошли дальше – организовали полевую партию, завезли буровую технику, построили лабораторный комплекс и выполняем собственными силами 90% комплексных инженерных изысканий. В планах ГК «Росатом» стоит выполнение инженерных изысканий в таких странах, как Иордания, Куба, ЮАР, Вьетнам. В гражданском сегменте мы работали и про-

должаем работать на объектах Западной Сибири, Северной Осетии, Калининградской области, Республики Крым.

– В Египте у вас собственная производственная база?

– И еще 50 человек своих специалистов. Мы везде работаем собственными силами, это позволяет контролировать сроки, стоимость и качество работ. Многие годы СРО атомной отрасли и ГК «Росатом» признавали нас лучшими в сегменте инженерных изысканий, мы дорожим своей репутацией.

– Теперь компания вышла на рынок гражданского строительства, зачем?

– Пару лет мы уже работаем – присматриваемся. Хотя добились неплохих результатов, выполнили контракты в Ленинградской области, поработали со структурами ПАО «Интер РАО» и ПАО «Газпром». Сейчас в портфеле заказов гражданское направление занимает 15%. Из наиболее серьезных можно отметить проект по созданию туристического кластера в Северо-Кавказском федеральном округе, в рамках



реализации которого был выполнен целый ряд изыскательских работ. Кроме того, Институт активно сотрудничает с муниципальными образованияами Ленинградской и Калининградской областей в части выполнения работ по организации водоснабжения на базе подземных вод. Думаю, что по мере нашего продвижения на рынок гражданского строительства количество заказов будет увеличиваться.

– Возможно, ваши услуги не всем по карману?

– Наша работа прозрачна, а ценообразование понятно. Мы работаем по утвержденному Справочнику базовых цен на инженерные изыскания. Более того, мы еще

и выполняем регламенты, принятые для исполнения в нашей отрасли. Начав работать в сегменте гражданского строительства, для себя отметил несколько особенностей этого рынка. Во-первых, низкий контроль качества выполнения инженерных изысканий. Во-вторых, низкая техническая оснащенность, что, учитывая скрытый характер работ, не позволяет заказчику быть уверенным в качестве проведенных изысканий, в результате чего прохождение государственной экспертизы выливается в героический подвиг вместо нормальной работы.

– Если такие компании существуют, значит, их услуги востребованы?

– Скорее, привлекает демпинг по цене, которая бывает ниже себестоимости. Инженерные изыскания являются основополагающими для проектирования и дальнейшего строительства, качество их проведения сильно влияет на стоимость как проектных, так и строительных работ. Экономия на качестве проведения изысканий недопустима. При выборе подрядчика на проведение инженерных изысканий нельзя руководствоваться только низкой ценой. Низкая цена подразумевает, что исполнитель сэкономил либо на качестве, либо на объемах изысканий, ведь трудно представить коммерческую организацию, работающую себе в убыток.

www.eiz-spb.ru

Наступает время экономии

Игорь Фёдоров / Строители не спешат возводить энергоэффективные дома, нести дополнительные затраты на современные коммуникации и оборудование. ➔

По мнению опрошенных «Строительным Еженедельником» экспертов, бороться за энергоэффективность можно, но удовольствие это не из дешевых. По словам руководителя направления «Энергоэффективность зданий» корпорации «ТехноНИКОЛЬ» Станислава Щеглова, энергоэффективность и расходы зависят от того, какие именно мероприятия реализованы: «Если ограничиться заменой лампочек, теплее и комфортнее в здании не станет. Необходимо исключить и возможность «перетопы» в здании, чтобы у потребителей была возможность регулировать количество подаваемого тепла в квартиру. Если этого не сделать, весь избыток тепла будет сбрасываться в открытое окно при проветривании. В этом случае энергопотребление здания не только не сократится – оно, наоборот, вырастет», – уверен Станислав Щеглов.

«Переделка существующего объекта зачастую обходится значительно дороже, чем возведение «умного» дома с нуля. В большинстве случаев требуется замена практически всей инженерной начинки», – добавляет директор по развитию ГК «Доверие» Нелли Кирушева. Однако и в новом строительстве не все гладко. «Строительные нормативы в части требований к теплу зданий постепенно ужесточаются. Но при этом государственный контроль подходит к СНиПам формально и не настаивает на применении специальных технологий – энергоэффективных и энергосберегающих», – говорит началь-



В Санкт-Петербурге почти везде в жилом фонде освещение подъездов не прекращается ни на минуту

ник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент» Мария Скобелева.

Получается, что нормативное регулирование отдельных элементов энергоэффективности сосредоточено в основном на вопросах тепловой защиты зданий. По словам Марии Скобелевой, отсутствует экономическое стимулирование этого процесса, и компании продолжают строить здания с низким уровнем энергосбереже-

ния, это дает им возможность экономить за счет снижения затрат на энергоэффективное строительство.

Применение энергоэффективных технологий удорожает строительство на 10-20%. Дополнительные расходы, естественно, входят в конечную цену квартиры, что нравится далеко не всем покупателям: разговоры о последующей дешевизне эксплуатации не всегда им интересны. «Для проектов массового стро-

ительства и часто даже сегмента «бизнес-класс» вопрос энергоэффективности зданий не актуален», – констатирует эксперт. По словам Нелли Кирушевой, внедрение даже базового набора устройств приведет к увеличению стоимости квадратного метра как минимум на 5000 рублей.

Минимизировать расходы за счет отечественного оборудования пока не получается. «Найти замену иностранному оборудованию фактически невозможно. Большинство отечественных аналогов зависимы от зарубежных комплектующих и компонентов. В итоге, предложение российских компаний по стоимости сравнимо с установкой оборудования таких авторитетных производителей как Bosch или Hilti. В этой ситуации выбор девелопера очевиден», – говорит Нелли Кирушева.

По общему мнению экспертов, для перехода на энергосберегающие технологии необходимо начинать с регламентов. По словам Станислава Щеглова, сейчас многие проектировщики используют старый СНиП при проектировании энергоэффективных зданий и «не рассчитывают дополнительные потери тепловой энергии через тепловые мосты, принимая значения по старинке из таблиц, используют возможность применения понижающих коэффициентов, формально позволяющих строить здания без дополнительного утепления оболочки здания. При строительстве можно отметить низкое качество монтажа, замену материалов, принятых в проекте, на более дешевые и менее эффективные».

**ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!
УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!**

Поздравляю вас с днем энергетика!

У нас с вами – особенная профессия. Не случайно самый короткий и темный день в году для нас – самый «светлый»: именно 22 декабря отмечают свой профессиональный праздник работники энергетической отрасли. Безусловно, это повод подвести итоги уходящего года и наметить планы на будущее.

В этом году компания ЗАО «РОСПРОЕКТ» проделала большую работу. Мы разрабатывали проектную и рабочую документацию по реконструкции и строительству энергетических объектов по всей России: подстанции «Бескудниково» на севере Москвы, кабельной линии ПС Пулковская – ПС Западная в Санкт-Петербурге, воздушной линии Харанорская ГРЭС – Бугдаинская – Быстринская в Сибири, воздушной линии Усть-Илимская ГЭС – Усть-Кут №2 в Иркутской области, линии Псков – Лужская на Северо-Западе. Этим и многим другим проектам отведена особая роль – нести в дома россиян свет и тепло. Быть причастным к этому – большая гордость и ответственность.

Участие в этих проектах было бы невозможным без главного ресурса «РОСПРОЕКТА» – команды опытных проектировщиков, людей, глубоко понимающих и любящих свое дело. Спасибо вам за ваш труд, ваши старания и отношение!

Желаю всем энергетикам крепкого здоровья, успехов и благополучия в Новом 2017 году!

С ПРАЗДНИКОМ! С ДНЕМ ЭНЕРГЕТИКА!

С уважением,
Юрий Маневич,
генеральный директор
ЗАО «РОСПРОЕКТ»

РОСПРОЕКТ

РЕКЛАМА

мнение



Мария Скобелева, начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент»:

➔ Для того, чтобы изменить системы отопления или водоснабжения, нужен ряд разрешений. Для того, чтобы их собрать, нужно обойти невероятное количество инстанций. С установкой в подъездах ламп с датчиками движения жилищные компании тоже не торопятся. Например, в Петербурге практически повсеместно в жилом фонде освещение подъездов не прекращается ни на минуту. А о государственной компенсации по переоборудованию жилого фонда речь не идет, все делается за счет жильцов. При этом такое жилье вполне удовлетворяет современным российским требованиям энергосбережения. Есть и показательный пример, как не следует поступать в вопросах энергоэффективности. Например, в части требований на запрет оборота ламп накаливания (ФЗ №261). Законодатели хотели запретить неэффективные лампы, а запретили технологию – получение света путем накаливания вещества. Хотя нужно признать, энергосбережением, которое позволяет экономить на эксплуатации, давно озаботились застройщики малоэтажного сектора.

АО «Ленэлектро»

ПРИБОРЫ УЧЕТА СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ

Уважаемые коллеги и дорогие друзья!
Поздравляем Вас с профессиональным праздником – Днем Энергетика!
Искренне желаем Вам процветания, стабильности и успешной реализации намеченных планов!
Пусть успех и удача сопутствуют Вам во всех начинаниях!

Генеральный директор
АО «ЛЕНЭЛЕКТРО»
Шулешко А. И.

196191, Новоизмайловский пр., 46, корп. 2,
тел./факс: +7 (812) 374-21-46, www.lenelectro.com

РЕКЛАМА

Панельные тренды

Ольга Фельдман / По данным столичных аналитиков, за истекший год доля предложения в панельных домах в массовом сегменте первичного рынка «старой» Москвы увеличилась на 10%. Столь стремительный рост объема предложения этого типа жилья, по мнению экспертов, свидетельствует о том, что в ближайшем будущем панельное домостроение может занять лидирующие позиции в сегменте доступного и комфортного жилья. ➔

Ожидает ли панельный бум рынок петербургских новостроек? Этот вопрос обсудили эксперты и участники рынка на заседании круглого стола «Панель нового поколения», организованного газетой «Строительный Еженедельник» и ГК «УНИСТО Петросталь».

За столицей не угнаться

Столичные тренды применимы к петербургским реалиям весьма приблизительно, считает генеральный директор НП СРО «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. «Еще в советское время Москва была ориентирована на то, чтобы панельное домостроение развивалась быстро. Когда мы вошли в эпоху капитализма, столица в этом отношении также пошла энергичным путем. Почти все строительные комбинаты были модернизированы. Это был серьезный задел, поддержанный руководством Москвы», – отметил Алексей Белоусов.

По мнению эксперта, столичные успехи в области панельного домостроения поддержаны мощной производственной базой, которой петербургский рынок пока не обладает.

На вопрос о том, смогут ли повлиять на перераспределение объемов московские застройщики, которые активно в последнее время приходят в Петербург, Алексей Белоусов заметил, что особого влияния присутствие московских игроков на рынок, скорее всего, не окажет. «Думаю, что мы спокойно переживем вторжение москвичей», – считает он.

«Возить панельные изделия из Москвы в Петербург, наверное, нереально, – согласен с коллегой генеральный директор ООО «Союзпетрострой-Эксперт» Анатолий Плотников. – В советское время, конечно, домостроительные комбинаты поставляли свою продукцию во все уголки страны, но сегодня перевозка – слишком затратное дело. Для того, чтобы обеспечить свои потребности, застройщик будет покупать панель у местных производителей или в конечном итоге обзаведется здесь собственным производством».

Более серьезную тревогу, по мнению Алексея Белоусова, вызывает ситуация, складывающаяся вокруг качества поставляемых строительных материалов: «Всех производителей беспокоит качество цемента, который сегодня поставляется на рынок. В последнее время, с уходом импортных производителей с рынка, качество цемента заметно снизилось, что отражается, соответственно, на качестве готовых изделий. Последствия этого могут быть очень серьезными. Давайте вспомним



Фото: Никита Кречков



Столичные тренды применимы к петербургским реалиям весьма приблизительно, считают эксперты

историю с аммиаком, очень не хотелось бы, чтобы эта картина повторилась».

Срез рынка

Обзорную презентацию о рынке производства сборного железобетона представил на круглом столе директор строительного комбината «Муринский» Роман Лазенков. По его словам, на рынке Петербурга и Ленобласти сегодня действует около сотни игроков, из них крупными считаются 10-15.

Современные технологии позволяют практически любой архитектурный проект воплотить в панельном конструктиве

Среди компаний, недавно вышедших на рынок производителей сборного железобетона, Роман Лазенков отметил «Лидер-Пром» и комбинат «УнистоПетросталь» в Мурино.

«Согласно прогнозам, в текущем году в Петербурге будет введено в общей сложности 4,7 млн кв. м жилья, причем доля панельного домостроения в этом объеме занимает порядка 15% (около

700 тыс. кв. м), – сообщил господин Лазенков. – Помимо этого, есть еще так называемый товарный железобетон, свободно продающийся на рынке. Это примерно 800-850 тыс. кубометров в год».

Доля панельных домов в объеме жилья, возводимого в Петербурге и Ленинградской области, с 2010 года неуклонно растет. По мнению Романа Лазенкова, в ближайшие годы эта тенденция сохранится. «Потребительские характеристики панельного дома советского времени вызывают у покупателей квартир не самые

проект, проблем с реализацией квартир в нем у застройщика не возникло. Но, безусловно, центром потребления продуктов сборного железобетона по-прежнему остается эконом-класс, объемы которого в Петербурге увеличиваются».

По словам Романа Лазенкова, сейчас строительный комбинат «Муринский» загружен примерно на 90% и работает в одну смену, однако с I квартала следующего года производство перейдет на трехсменную работу. «Мы ведем переговоры с заказчиками по предоставлению полной комплектации для панельных домов», – сообщил он.

Все на экспорт

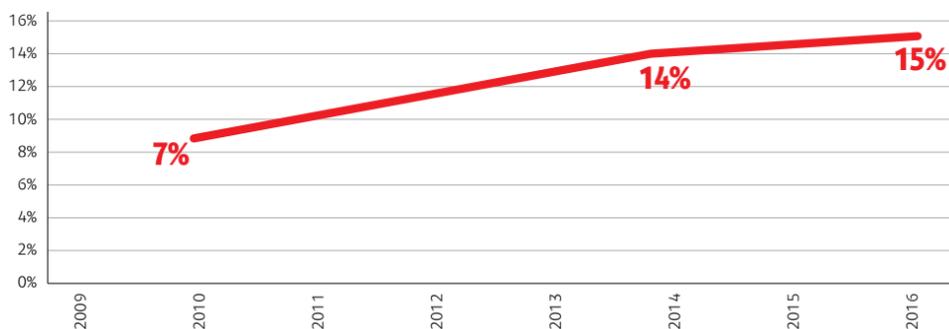
Петербургские производители панелей не только строят жилье на местном рынке, но и поставляют панели на экспорт в страны Северной Европы. Вячеслав Засухин, коммерческий директор ООО «ФинГрад», рассказал на круглом столе, что компания уже год экспортирует свою продукцию на рынок Финляндии. «Наша продукция используется при возведении домов в Лаппеэнранте, а в этом году мы самостоятельно сумели выйти на рынок Швеции, – раскрыл детали Вячеслав Засухин. – Перспективы огромные,

позитивные эмоции, но с тех пор технология шагнула далеко вперед, – считает Роман Лазенков. – Сегодня к технологии вполне применимы такие понятия как «трехслойная панель», «бесшумные фасады»... Отношение к панели коренным образом меняется. В качестве примера можно привести жилой комплекс бизнес-класса, построенный на Петроградской стороне. Это весьма успешный

основные игроки рынка

- ООО «ЛСР. Строительство-СЗ» (бывш. ДСК «БЛОК»), в составе «Группы ЛСР»
- ОАО «ЛСР. ЖБИ-СЗ» (бывш. ОАО «ПО «Баррикада», завод ЖБИ-3 в Гатчине на базе бывшего «Гатчинского ДСК»), в составе «Группы ЛСР»
- завод «Финпанель» (бывш. BetSet)
- завод «Бетонекс»
- завод ДСК №3, принадлежит ГК «Интеко», производство остановлено
- ОАО «ДСК №5», в составе ГСК
- ДСК «Войковицы», ранее входил в состав СУ-155
- ДСК «Киришский»
- ДСК «Кировский» (КДСК)
- ЗАО «Гатчинский ССК», в составе ГК «Ленстройматериалы»
- ООО «ЛИДЕР Пром», в составе ГК «Лидер Групп»
- СК «Муринский», в составе ГК «УНИСТО-Петросталь»

Динамика рынка производства сборного железобетона



Источник: ГК «УНИСТО Петросталь»

поскольку местный строительный рынок там поддержан бюджетным финансированием. Почти все заводы в Прибалтике и Польше сегодня переполнены заказами из Швеции».

Вместе с тем, как отметил Вячеслав Засухин, работа на рынке экспорта требует высокой квалификации от производителя: «Нужна очень высокая компетенция по обслуживанию этих заказов, начиная от закупки материалов, общения с проектировщиками, нюансы отгрузки, логистики, четкий финансовый просчет и так далее. В целом, если анализировать наш рынок, то на самом деле такой квалификации сегодня нет практически ни у кого. Что касается перспектив производства на экспорт – скорее всего, это затухающее направление, потому что в будущем либо объем внешних заказов значительно сократится, либо у нас начнется серьезный рост, который заставит переключиться исключительно на местные заказы. Для нас экспорт – это, скорее всего, способ быть в тонусе и маркетинговая составляющая, ведь если наша продукция востребована за рубежом, значит, она будет интересна и местному потребителю».

В области высокой архитектуры

По мнению Вячеслава Засухина, сдерживающим фактором для развития панельного домостроения отчасти является отсутствие у проектировщиков и монтажных организаций должной квалификации для работы с панельными объектами.

Как считает Екатерина Шакалова, главный архитектор проектов ЗАО «ПКЦ СтройКомплекс», проектировщики знакомы с преимуществами современной панели, причем этот продукт вполне востребован и покупателями. «Вопросы, в основном, возникают по поводу внешнего конструктива панельных домов, а существующие планировочные решения вполне покупателей устраивают», – считает она.

Святослав Гайкович, вице-президент Союза архитекторов Санкт-Петербурга и руководитель архитектурного бюро «Студия 17», отметил, что его бюро не чуждо панельному домостроению, однако сама технология в силу ряда ограничений может быть реализована только в системе типового проектирования: «Профессия архитектора – создавать качество жилой среды, благоприятную среду обитания, среду жизнедеятельности, и, конечно, панельное домостроение в том виде, в котором оно сейчас присутствует, отчасти противоречит решению этой главной задачи. Типовое проектирование создает однообразную жилую среду, а потом общество несправедливо обвиняет архитекторов в том, что они с этим никак не борются. Но ведь у них связаны руки, они вынуждены «расставлять» эти коробочки. Весь апофеоз этого можно увидеть в советской типовой застройке».

Надежда Калашникова, директор по развитию ООО «Л1 Строительная компания №1», считает, что убедительных аргументов утверждения, что панельное домостроение по качеству лучше, чем кирпично-монолитное, не существует. «Свободы в архитектурных – как внешних, так и внутренних – планировочных решениях, намного меньше. Тут трудно поспорить со Святославом Гайковичем, это абсолютная правда».

По мнению Вячеслава Засухина, такое суждение – тоже отчасти стереотип: «На самом деле, современные технологии позволяют фактически любой архитектурный облик воплотить в панельном конструктиве. Тут надо сопротивляться не самой панельной технологии, а тому однообразию, которое несут в себе типовые безликие решения».

Коллегу поддержал и Роман Лазенков: «Современное оборудование позволяет



Дарья Литвинова,
главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»



Роман Лазенков,
директор СК «Муринский»



Екатерина Шакалова,
главный архитектор проектов ЗАО «ПКЦ СтройКомплекс»



Сергей Бобашев,
генеральный директор ООО «Медиа Лаборатория»



Святослав Гайкович,
вице-президент Союза архитекторов Санкт-Петербурга



задать для панели любые формы, произвести широкий ассортимент фасадов. Конечно, так исторически сложилось, что панель считается экономическим классом. И когда застройщик принимает решение о применении тех или иных фасадных решений, в их основе стоит экономика».

Слово покупателям

По мнению Сергея Бобашева, генерального директора ООО «Медиа Лаборатория», покупателю квартир по большей части все равно, из чего сделан дом, до того момента, как этот дом начинает ломаться. «Точно так же, как мы открываем капот машины только тогда, когда она заглохла», – привел сравнение Сергей Бобашев.

«Дома из современной панели отличаются неплохим качеством, сейчас из них возводят даже бизнес-класс в весьма престижных локациях, – говорит Сергей Бобашев. – Вот сейчас сказали о том, что панель создает некачественную городскую среду. А монолит, который строят вдоль КАДа, – там качественная городская среда? Это зависит не от материала. Проблем сейчас с панелью, как с технологией, я не вижу вообще никаких. Особенно при том, что в эконом-классе пока люди покупают практически все, что продается. Преобладающий фактор выбора при покупке

спектр продукции

- изделия нулевого цикла (сваи, ФБС, ФЛ)
- межкомнатные перегородки (могут выполняться, в том числе, из мелкоштучного стенового заполнителя)
- плиты перекрытий (сплошные или перепряженные пустотные)



Анатолий Плотников,
генеральный директор ООО «Союзпетрострой-Эксперт»



Алексей Белоусов,
генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб»



Надежда Калашникова,
директор по развитию ООО «Л1 Строительная компания №1»



Вячеслав Засухин,
коммерческий директор ООО «ФинГрад»



Павел Москалев,
руководитель департамента нового строительства ГК «Экотон»



квартиры – это цена. Не важно место, не важно окружение, не важно качество среды, не важна технология строительства – важна цена».

Павел Москалев, руководитель департамента нового строительства ГК «Экотон», согласен с тем, что все возражения на тему панелей связаны только со стереотипами, возникшими благодаря старым советским домам: «Слово «панельный» уже мало кто из продавцов употребляет, и практически всегда удается убедить клиента в том, что современная панель – это не то, что он себе представляет, это жилье высокого качества. Отказов от приобретения жилья из-за того, что это панельный дом, на сегодняшний момент практически не существует».

«Об архитектурной привлекательности спорить можно бесконечно, – подвел итоги дискуссии Анатолий Плотников. – Должен согласиться с Вячеславом Засухиным, скорость строительства панельных домов просто не подвергается сомнению. Могу привести пример: на улице Генерала Симоняка в Кировском районе Петербурга в 1980-х годах построен девятиэтажный дом, который был смонтирован за 9 дней. Он, правда, считался рекордсменом по срокам, строители получили государственную премию, но дом стоит до сих пор в прекрасном виде. За такое время ни при какой технологии, кроме панельной, дом не смонтировать».

НОВОСТИ

Депо раздора

Михаил Светлов / Смольный расторг с корпорацией «Трансстрой» контракт на строительство электродепо «Южное» стоимостью 6,6 млрд рублей. Из общей стоимости работ компания получила 3,1 млрд рублей. Завершать проект придется новому подрядчику.

Информация о расторжении контракта между КРТИ и корпорацией «Трансстрой» появилась на прошлой неделе. Смольный расторг контракт в одностороннем порядке, не дождав ответа на уведомление, отправленное компании 1 декабря текущего года. До 10 декабря «Трансстрой» должен был предоставить в КРТИ данные об устранении нарушений по срокам реализации проекта. В уведомлении Смольного говорится, что были сорваны сроки выполнения работ по строительству административно-бытового корпуса, топливозаправочного пункта мотовозов и автомобилей, других объектов. Кроме того, проверка Смольного выявила, что часть работ в проекте была выполнена некачественно. И «Трансстрой» к 1 декабря не погасил авансы в размере 360 млн рублей. Хотя общая сумма освоенных подрядчиком на эту дату средств составила 3,1 млрд рублей.

В «Трансстрое» ситуацию не комментируют. Ранее в компании заявляли, что выполняют все работы четко по графику и даже с небольшим опережением.

Проект электродепо «Южное» будет завершать другой подрядчик, которого выберут на конкурсе. Общая стоимость работ не изменится. Так что, в распоряжении нового подрядчика будет 3,5 млрд рублей.

Участники рынка считают, что достраивать объект придется компании «Метрострой».

«Это главный претендент. Он уже завершает по просьбе Смольного стадион на Крестовском, за тем же «Трансстроем». Кроме того, именно «Метрострой» строит станции метро Фрунзенского радиуса, для которых как раз и предназначено электродепо», – говорит один из участников рынка. В «Метрострое» перспективы участия в проекте не комментируют.

Напомним, что конкурс на строительство электродепо «Южное» стоимостью 6,6 млрд рублей «Трансстрой» выиграл в июне 2014 года. Компания взялась построить депо с комплексной инфраструктурой к 2018 году на участке 35,6 га за станцией «Шушары». Проектом предусмотрено строительство более 100 зданий и сооружений для обслуживания, ремонта и хранения подвижного состава.

Кстати, уже после конкурса «Трансстрой» просил заказчика увеличить стоимость контракта, объясняя это тем, что после обвала рубля цены на многие комплектующие и материалы значительно выросли. Но Смольный увеличивать сметы не стал.

Теперь очевидно, что «Трансстрой» потерял последний действующий госконтракт в Петербурге. Еще один контракт – на строительство стадиона на Крестовском острове к Чемпионату мира по футболу – Смольный расторг с компанией летом. Причина была та же самая – срыв сроков. Сейчас стороны выясняют отношения в судах. А достраивают стадион «Метрострой» и «Водоканал».

- наружные стеновые панели (трехслойные с утеплителем или однослойные, при возведении домов по «бесшовной» технологии)
- элементы лестниц
- элементы шахт лифтов
- вентиляционные блоки

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск городского Комитета имущественных отношений к ООО «СтройИнжиниринг».** В его рамках с ответчика будет взыскано почти 17 млн рублей. Данная сумма является задолженностью организации по аренде земельного участка северо-восточнее дома 77, корпус 2, по Суздальскому проспекту. Он был предоставлен «СтройИнжинирингу» в 2011 году для строительства паркинга. За 2015 год арендная плата не была перечислена в полном объеме, в связи с чем и последовал иск. Отметим, что в настоящий момент строительство данного многоэтажного паркинга еще ведется.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ЗАО «Промышленная группа «Проминдустрия» и дочерней структуры – ЗАО «Трест СевЗалСпецСтрой-Монтаж».** Истцом является московское ООО «Химпек», перекупившее долг ответчика перед подрядными организациями. Подробности исковых требований не сообщаются. Дата рассмотрения иска пока не назначена. ПГ «Проминдустрия» была создана в 1997 году и объединила крупные предприятия, специализирующиеся на строительстве объектов нефтегазового комплекса, сетевых энергетических объектов, на производстве продукции для тепловой и атомной энергетики. Холдинг юридически базируется в Петербурге. Основными регионами рабочего присутствия ПГ «Проминдустрия» являются почти все северные регионы.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иски о взыскании** Администрации города Сочи к петербургскому ОАО «Кировский завод». В его рамках чиновники южного города требовали от предприятия из Северной столицы 21 млн рублей как долг по аренде земельного участка под санаторием «Белые ночи» в Лазаревском. Из материалов дела следует, что «Белые ночи» – ведомственный санаторий «Кировского завода» еще со времен СССР. В сочинскую Администрацию предприятие отчисляет арендную плату за использование земельного участка. По данным истца, с 2012 года по 1 июня 2016-го у «Кировского завода» образовалась задолженность плюс пени в сумме более 18 млн рублей. Арбитраж пришел к выводу, что долг ответчика перед истцом не доказан. «Кировский завод» заплатит только пени в 137 тыс. рублей.

➔ **Верховный Суд РФ отказал КИО Санкт-Петербурга в передаче кассационной жалобы в Судебную коллегию ВС РФ в рамках дела об аренде земельного участка под Театр Аллы Пугачевой в Петербурге.** Ранее Комитет имущественных отношений подал в Верховный Суд кассационную жалобу на решения нижестоящих судов. Суды отказали КИО в иске о расторжении договора аренды земельного участка под строительство театра. Напомним, в 2011 году Правительство Петербурга предоставило театру 2,7 га земли на Васильевском острове. Через три года под давлением общественности было признано несоответствие объекта Генплану Петербурга. Решение о выделении театру земельного участка было отменено. После этого началась длительная тяжба сторон.

Собиратели земли

Максим Еланский / Участок компании «ИСУ-19» под Сестрорецком, разделенный чиновниками Смольного, по решению суда вновь станет единым. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Инвестиционно-строительное управление-19» к городскому Комитету имущественных отношений. В его рамках было признано незаконным деление чиновниками Смольного земельного участка в 8,7 га под Сестрорецком.

Компания «ИСУ-19» считается близкой к экс-вице-губернатору Петербурга и ныне старшему вице-президенту банка «ВТБ» Юрию Молчанову и его бизнес-партнеру, главе девелоперской группы «Соло» Олегу Сумбаеву. Участок, ставший предметом спора, организация получила в долгосрочную аренду 2010 году. В соответствии с инвестиционным договором, на данной территории девелопер должен был построить гостиничный комплекс. В 2014 году он действительно появился в виде десяти простых одноэтажных деревянных домиков площадью до 42 кв. м каждый, а также административных и хозяйственных корпусов. Как отмечали ранее в компании, предполагалось, что данные объекты будут сдаваться гостям во временную аренду. Правда, такой гостиничный проект до настоящего времени так и не был запущен.

В августе прошлого года компания «ИСУ-19» подала заявление в КИО с просьбой приватизировать весь участок. Однако получила отказ, так как ведомство решило его поделить на 14 более мелких участков, в соответствии с выстроенными на данной территории объектами. Чиновники ведомства отмечали, что права и законные интересы заявителя при делении земли не нарушаются.

Распоряжением КИО в июне текущего года участок в 8,7 га был размежеван, с внесением изменений в кадастровый учет, после чего компания «ИСУ-19» направила иск в суд. Арбитраж, после нескольких месяцев тяжбы, поддержал требования истца, указывая на то, что у КИО отсутствовали правовые основания для резки земли. В том числе потому, что такое действие затрагивает интересы действующего пользователя всего участка. Кроме того, было указано, что в инвестиционном договоре с «ИСУ-19» не прописано капитальное строительство домов. Соответственно, гостиничным комплексом могут считаться



Прибрежные зоны интересны девелоперам для строительства элитных объектов

даже временные домики, никаких нарушений договора долгосрочной аренды земли с возможной ее приватизацией нет.

Эксперты рынка считают, что в данной истории пытались схитрить обе стороны. Девелопер решил приобрести участок в собственность, снести на нем временки и продать землю под элитные коттеджи. Смольный, отмечая факт постройки объектов, уже в силу своих причин решил «забуксовать» проект.

Юрист компании «Арбитр Северо-Запада» Елена Ивкина отмечает, что данные 14 участков в кадастровом учете имели статус временных земельных участков. «Это означает, что если государственная регистрация прав не осуществлена в течение пяти лет с момента постановки на учет такого земельного участка, сведения о нем аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости. Иногда арендаторы такой земли узнают о делении участка последними. Возникают проблемы с переоформлением земли, а в данном случае с возможным выкупом участка», – полагает юрист.

Напомним, это не единственные споры за землю в золотой локации Курортного

района. В частности, в середине ноября текущего года Смольный в очередной раз отказал арендаторам санатория «Дюны», связанным с основателем «Группы ЛСР» Андреем Молчановым, в приватизации оздоровительного комплекса и 38 га прилегающей территории. Более года назад стала банкротом компания «Гольф Дюны», входящая в «Плаза Лотос Групп» Бориса и Михаила Зингаревичей. Эта компания планировала построить элитный жилой комплекс с гольф-клубом на территории в 205 га в Курортном районе на берегу Финского залива, но не нашла средств рассчитаться с подрядчиком.

цифра

8,7 га

в Курортном районе стали предметом спора между «ИСУ-19» и городскими чиновниками

тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги конкурса с ограниченным участием на продолжение реконструкции Оборонной улицы в Колпино.** Победителем признано ЗАО «АБЗ-Дорстрой» с ценой 3,9 млрд рублей. Начальная цена контракта была 4,1 млрд рублей. Реконструкция Оборонной улицы – часть масштабного проекта создания транспортной инфраструктуры в этом районе города и улучшения связи его с Петербургом. Объект входит в перечень мероприятий транспортного обеспечения нового здания «Крестов». Кроме того, после реконструкции дорога сможет взять на себя функции транспортного обхода Колпино. Срок исполнения контракта – не позднее 31 мая 2018 года.

➔ **Муниципальное автономное учреждение «Олимп» из Кингисеппа** выбрало подрядчика строительства нового городского бассейна. Работы выполнит московское ООО «СпортСтрой» за 881,8 млн рублей. Как следует из техзадания, бассейн построят в 7-м микрорайоне Кингисеппа к декабрю 2019 года. Здание будет 3-этажным, иметь 3 чаши, общая площадь составит 11 тыс. кв. м. За аналог взят бассейн в подмосковной Лобне.

➔ **Аукцион на строительство больницы в Сертолово отменен** решением заказчика после поступления в Федеральную антимонопольную службу четырех жалоб: две поступили от ООО «СтройСнаб» из подмосковного Жуковского, по одной – от петербургских

ЗАО «СМУ-303» и ООО «Стройрем». Заявители жаловались на положения об авансе и необъективное описание предмета закупки. Предписание выдавалось только по последнему заявлению. Напомним, аукцион на строительство детской областной больницы с поликлиникой в Сертолово был объявлен в августе 2016 года. Начальная цена договора, по данным сайта госзакупок, составляла 2,2 млрд рублей. Заказчик – ГКУ «Управление строительства Ленинградской области». На строительство отведено 27 месяцев.

➔ **ГУП «Водоканал СПб» объявило конкурс на реконструкцию канализационных сетей** в рамках 1-й очереди адресной программы модернизации. Реконструкции подлежат сети

практически во всех районах города, в том числе в историческом центре и в пригородах – Павловске, Пушкине, Сестрорецке, Колпино. Всего в списке адресов – почти 40 тысяч пунктов. В обязанности исполнителя входит гидродинамическая промывка сетей, с откачкой и вывозом ила на песковые карты станций аэрации или на полигоны для хранения осадков сточных вод, и др. Диаметр трубопроводов – от 150 до 1500 мм, материал – чугун, бетон, железобетон, ПВХ. Начальная цена договора, по данным сайта госзакупок, составляет 3,1 млрд рублей. Заявок ждут до 18 января, итоги подведут 25 января 2017 года. Переторжка не предусмотрена. Реконструкция должна быть проведена до 31 октября 2022 года.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УТВЕРЖДАЮ

Председатель территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Кронштадтскому району Санкт-Петербурга

В. Ю. Богомолов

Кронштадтский район Санкт-Петербурга
Муниципальное образование
город Кронштадт
15 декабря 2016 г.

Дата и место проведения обсуждения: 9 декабря 2016 года в 16 часов 00 минут по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 36, кабинет №26, 2-ой этаж.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования: для размещения религиозных объектов, код 11200.

Адрес земельного участка или объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, участок 10 (напротив дома 6, литера А, по ул. Гидростроителей).

Заявитель: Православная местная религиозная организация Приход храма святого праведного Иоанна Кронштадтского г. Кронштадта.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

1. Обращение Бузник Галины Викторовны, на 2-х листах;

2. Письмо ФКП «Дирекция КЗС г. СПб Минстроя России» №1753 от 09.12.2016 г. на 3-х листах.

В связи с проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в специальном выпуске газеты «Строительный еженедельник» от 30.11.2016 г. №13 (727).

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществлено: 30.11.2016 г. направлены письма №01-29/2940/16-0-0 с уведомлением о доставке на адрес электронной почты правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства в соответствии с информацией, содержащейся в информационной системе «Государственный кадастр недвижимости Санкт-Петербурга» о смежных объектах недвижимости.

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования – не требуется. В соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов») объекты религиозного использования не относятся к какому-либо классу опасности и санитарно-защитной зоны не имеют.

1.4. Другие способы информирования:

1.4.1. Размещение информационного сообщения на официальном сайте администрации Кронштадтского района Санкт-Петербурга в разделе «Публичные слушания».

1.4.2. Организация экспозиции документации: с 1 декабря 2016 года по 8 декабря 2016 года по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 36, кабинет №7, 1-й этаж.

1.4.3. Обсуждение документации: 9 декабря 2016 года в 16 часов 00 минут по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 36, кабинет №26, 2-ой этаж.

В публичных слушаниях приняли участие 27 человек.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

Основные вопросы обсуждения

(участник обсуждения документации, основные вопросы обсуждения, краткое изложение позиции и обоснованного замечания)

1. С докладом выступил представитель заявителя Мохов М. В.

Мохов М. В. сообщил, что строительство храма планируется в интересах населения 19 квартала, прежде всего пожилых людей, семей, имеющих малолетних детей, которым трудно добраться до храма в центральной части города, а также в целях духовного развития общества, которому строительство храма будет способствовать. Проект был разработан за счет средств московской патриархии в качестве помощи малоимущему приходу. Храм запроектирован в классическом православном стиле с сочетанием итальянских мотивов, это будет одноэтажное здание размером 21х11 м, высотой 15 м. Для посетителей храма на прилегающей территории планируется размещение 6 парковочных мест.

2. Выступления:

Лесючевская О. Н. (начальник юридического управления ФКП «Дирекция КЗС г. СПб Минстроя России»):

Рассматриваемый земельный участок имеет общие границы с земельным участком по адресу: Санкт-Петербург, Комплекс защитных сооружений от наводнений, транспортная развязка на пересечении КАД на о. Котлин. Вдоль границы участка КЗС проложен высоковольтный кабель, нарушение энергоснабжения может повлечь за собой не только нарушения в работе гидротехнического сооружения, но и причинение вреда жизни и здоровью жителей. В связи с этим ФКП «Дирекция КЗС г. СПб Минстроя России» просит приобщить к материалам слушаний соответствующее обращение и внести в протокол следующие условия строительства храма:

– соблюдение при производстве работ на участке 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г.;

– недопустимость нарушений прав землепользователя смежного земельного участка (ФКП «Дирекция КЗС г. СПб Минстроя России») при возведении объекта капитального строительства на участке 10, т. е. недопустимость передвижения по участку КЗС какой-либо техники, заезда на участок КЗС, размещения на нем оборудования, а также складирования материалов;

– обязательное установление ограждения строительной площадки;

– обеспечение контроля за соблюдением строительных норм и правил, охранных зон объектов электросетевого хозяйства, прав землепользователя смежного земельного участка

(ФКП «Дирекция КЗС г. СПб Минстроя России») со стороны заказчика строительства объекта и подрядчиков, непосредственно выполняющих работы.

Чашина Н.Ф. (глава МО город Кронштадт):

В какие сроки и на какие средства будет построен храм?

Мохов М. В.:

Строительство храма планируется выполнить в 2 этапа. На 1 этапе предполагается построить деревянную часовню, после чего приступить непосредственно к строительству храма. Храм планируется построить в течение 1.5-2-х лет за счет пожертвований населения и коммерческих компаний.

Евдокимов И. В. (житель Кронштадта):

Какова вместимость храма?

Мохов М. В.:

Вместимость храма 150-200 человек.

Оскорбина В. С. (житель 19 квартала):

Как многодетная мама, как житель Кронштадта и верующий человек полностью поддерживаю строительство храма на территории 19 квартала. Многие многодетные родители не могут из-за большой загруженности часто посещать храм в центральной части города. Строительство храма будет способствовать нравственному и духовному развитию наших детей.

Дамаскин Д. З. (помощник депутатов ЗакС СПб Ваймера А. А. и Ходоска А. В.):

Как представитель депутатов ЗакС СПб и как житель Кронштадта строительство храма поддерживаю, считаю, что храм будет способствовать воспитанию молодого поколения.

3. Обобщенные замечания и предложения, поступившие в письменном виде после проведения публичных слушаний:

1. Обращение Бузник Галины Викторовны от 09.12.2016 г. на 2-х листах: обращение к администрации района в поддержку возведения храма в честь святого Иоанна Кронштадтского.

2. Письмо ФКП «Дирекция КЗС г. СПб Минстроя России» №1753 от 09.12.2016 г. на 3-х листах: перечень условий, направленных на обеспечение бесперебойного энергоснабжения объектов КЗС, подлежащих выполнению в ходе строительства храма.

Выводы по результатам публичных слушаний: запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка (и/или объекта капитального строительства) по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, участок 10 (напротив дома 6, литера А, по ул. Гидростроителей), для размещения религиозных объектов, код 11200, поддержан и предложен для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

Заместитель председателя территориального подразделения комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Кронштадтскому району Санкт-Петербурга – начальник отдела строительства и землепользования администрации Кронштадтского района Санкт-Петербурга **Д. Б. Сараматин**

Заместитель председателя территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Кронштадтскому району Санкт-Петербурга, заместитель начальника отдела развития административных районов Санкт-Петербурга Комитета по градостроительству и архитектуре **С. В. Михайлов**

Члены территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Кронштадтскому району Санкт-Петербурга **Антипова Ю. К., Макарова Н. В., Баркова Н. А., Лебедева С. Н., Ходосок А. В., Бандура С. А., Степичев А. Г.**

Заключение составил:

главный специалист отдела строительства и землепользования О. А. Ломакина

НОВОСТИ

Всеволожск встречает «элитку»

Ольга Кантемирова / Финская компания АЕМА ОУ открыла продажи в жилом доме Pietari во Всеволожске. Это первый проект девелопера, в который они инвестируют самостоятельно.

Проект Pietari (с финского – Петербург) – панельный дом на 60 квартир. Это студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 27 до 93 кв. м. Общая площадь участка составляет 4078 кв. м, застройки – 1015 кв. м. Помимо дома здесь будут расположены детская площадка и крытый паркинг на 42 машиноместа. Построить дом финны решили в центре Всеволожска – на пересечении Октябрьского проспекта и Коралловской улицы, напротив городской администрации. В доме шесть этажей, пять из которых отдано под жилье, один – под коммерческие площади. На старте продаж стоимость «квадрата» начинается от 80 тыс. рублей, нежилых площадей – от 90 до 115 тыс. рублей. Предполагается, что инвестиции в проект составят 300 млн рублей. Генеральным проектировщиком Pietari выступила «Студия 17» Светлослава Гайковича. Разработчик концепции и консультант проекта – Knight Frank. Стоит отметить, что изначально проект должен был быть масштабнее: два шестизэтажных дома на 80 квартир. Однако по просьбе заказчика «Студия 17» переделала свою архитектурную концепцию. По мнению директора по развитию ООО «АЕМА Девелопмент» Дмитрия Лимаренко, этот проект станет первым жилым домом элит-класса во Всеволожске. Он также добавил, что на сегодняшний день уже сформирована стройплощадка, основные работы на ней начнутся весной 2017 года. Завершить строительство планируется летом 2018 года, а в январе 2019 года – выдать дольщикам ключи.

«Во Всеволожском районе в основном представлены проекты эконом-класса. На фоне не очень высокого уровня исполнения в других комплексах данный проект будет смотреться довольно контрастно и будет пользоваться спросом», – предполагает генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. Компания АЕМА основана в 2011 году. Ранее она занималась ленд-девелопментом (подготовкой участка, проектной документацией и ее согласованием). В портфеле компании есть два содевелоперских проекта в Петербурге: комплекс таун-хаусов «Респект-Хаус» и малоэтажный ЖК «Коломяги-Эко». Жилой дом Pietari АЕМА реализует самостоятельно.

В целом, по данным Николая Пашкова, в 2016 году объем продаж жилья в Петербурге и Всеволожске возрос. Так, во Всеволожске было продано 700 квартир, что на 15% больше, чем в 2015 году. Похожая тенденция наблюдается и в Петербурге.

«Показатели 2016 года по объему продаж превышают историю предыдущих лет, за исключением данных 2014 года. Поэтому, если кто-то говорит о кризисе и стагнации рынка, то они бессознательно обманывают», – заявил Николай Пашков.

ХК «Форум» построит жилье у Московских ворот

Ольга Фельдман / На минувшей неделе Градсовет при Комитете по градостроительству и архитектуре рассмотрел проект архитектурно-градостроительного облика жилого комплекса по адресу Московский проспект, дом 114, литера Б. Архитекторы сетовали на невыразительность фасадов и отсутствие связи со сложившейся исторически средой. ➔



Фото: Никита Крючков

Проект рассматривался Градсоветом второй раз

Автор проекта – архитектурная мастерская «Интерколумниум». Заказчик проекта – ООО «Меркатор». По данным СМИ, «Меркатор» связан с ХК «Форум» Дмитрия Михальченко и Николая Негодова. Известно, что ХК «Форум» совместно с «Группой ЛСР» возводит жилой комплекс «Русский дом» в Басковом переулке.

Евгений Подгорнов, генеральный директор ООО «Интерколумниум», компании-проектировщика, рассказал об основных параметрах будущего комплекса на Московском проспекте, 114. Согласно проекту, на участке в 2,8 га будет построено около 100 тыс. кв. м недвижимости. Трехэтажное здание фабрики-кухни площадью около 9 тыс. кв. м, находящееся под охраной КГИОП, будет реконструировано под бизнес-центр. Площадь жилья составит около 54 тыс. кв. м (668 квартир), коммерческих помещений – 3,3 тыс. кв. м, паркинга – 17 тыс. кв. м. Также во встроеном помещении разместится детский сад на 85 мест. Проект планируется реализовать в течение 5 лет. Евгений Подгорнов также сообщил, что проект приспособления здания фабрики-кухни для современного использования уже рассматривает КГИОП; если он будет согласован, то работы могут начаться уже в 2017 году. Реконструкция займет около полутора лет и завершится к концу 2018 года.

Рецензент проекта, профессор АИЖСА им. И. Е. Репина, член Градостроительного совета Юрий Митюрин отметил «быстроту реакции авторского коллектива на высказанные замечания» (про-

ект рассматривался Градсоветом второй раз), в целом положительно оценил проект, но посоветовал авторам более внимательно отнестись к прорисовке фасадов.

Мнения остальных членов Градсовета по поводу проекта разделились. Кто-то призывал согласовать проект, указывая на то, что он выполнен профессионально и выдержан по нормативам. Другие говорили, что будущий жилой комплекс чрезмерно «нависает» над площадью, не способствует формированию единого ансамбля у Московских ворот и продолжает традицию по «уплотнению Московского проспекта», для застройки которого хорошо бы разработать отдельный регламент.

В свою очередь, Александр Викторов, руководитель архитектурной мастерской «Союз 55», заметил, что говорить о соблюдении ансамблевости в рамках текущего законодательства – совершенно бессмысленно. «Внесению соответствующих поправок в законодательные акты оказывается бешеное сопротивление», – заявил он.

Главный архитектор Петербурга и председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев и вовсе назвал проект «тоскливым» и подчеркнул, что Градсовет не должен допускать согласования проектов, которые приводят к ухудшению городской среды.

Итоги голосования членов Градсовета Комитет по градостроительству и архитектуре обещает обнародовать позже, но с большой долей вероятности проект будет отправлен на доработку.

23 декабря отмечает 80-летний юбилей Евгений Георгиевич Резвов, генеральный директор ЗАО «Строительный трест»

Уважаемый Евгений Георгиевич!

От лица Комитета по строительству и от себя лично сердечно поздравляю Вас с 80-летним юбилеем!

Вы начали свой профессиональный путь в строительной отрасли с работы слесарем-сборщиком, поэтому не понаслышке знаете секреты не только менеджмента, являетесь настоящим производственником, знатоком своего дела.

Ваш каждодневный и упорный труд идет на благо Санкт-Петербурга и его жителей. За 24 года под Вашим руководством ЗАО «Строительный трест» построило около сотни зданий, общая площадь которых составляет более 2 млн кв. м, причем среди них немало объектов социального и культурного назначения.

Ваши заслуги неоднократно признавались различными наградами и премиями. Но самое важное подтверждение Вашего высокого профессионализма и знаний – успешная работа компании, ее стабильные показатели вне зависимости от кризиса.

Желаю Вам продолжать реализовывать самые смелые и амбициозные планы, сохранять высокое качество возводимых объектов, успешно сочетать традиционный подход с современными технологиями.

Крепкого здоровья, счастья, благополучия Вам и Вашим близким!

*С уважением, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга
С. Э. Морозов*

Уважаемый Евгений Георгиевич!

Сердечно поздравляю Вас с юбилеем!

Всю свою жизнь Вы посвятили строительной отрасли Санкт-Петербурга и Ленинградской области, и сегодня Ваша работа по-прежнему наглядный пример успешной трудовой деятельности. Обладая богатейшим опытом, Вы всегда были и остаетесь лидером, человеком огромной целеустремленности, который своей энергией заряжает людей и как никто умеет объединить их и поднять на общее дело. Вас отличают исключительное трудолюбие, чувство ответственности и долга, настойчивость и мудрость. Многочисленные награды – закономерное признание Ваших заслуг. Желаю Вам крепкого здоровья, тепла и уюта в семейном кругу!

*С уважением, председатель Комитета по строительству Ленинградской области
В. В. Жданов*

Уважаемый Евгений Георгиевич!

От имени Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» примите самые искренние и теплые поздравления с Днем рождения!

От всего сердца желаю Вам плодотворной работы, новых, интересных идей и профессиональных свершений!

Пусть неиссякаемая энергия и творческое вдохновение будут и в дальнейшем залогом Ваших успехов и побед в решении каждодневных задач, стоящих перед Вами!

Пусть Вам всегда сопутствуют успех и уверенность в достижении намеченных целей.

Крепкого здоровья Вам и Вашим близким, процветания, верных решений, надежных друзей и коллег!

И, конечно, совместных плодотворных проектов с ГУП «ГУИОН» в будущем!

Генеральный директор А. И. Эккерман

Уважаемый Евгений Георгиевич!

От всей души поздравляем Вас с 80-летием!

Искренне желаем сохранять и приумножать присущие Вам замечательные качества – оптимизм, целеустремленность и жизнелюбие! Будьте здоровы, благополучны, полны сил и энергии. Желаем, чтобы Ваш опыт, уважение традиций строительства и современный взгляд на развитие индустрии всегда обеспечивали Вашему бизнесу успех и процветание, а Вам – отличное настроение и энтузиазм!

*С уважением,
Маргарита Борогатова, ген. директор
управляющей компании «ДОХОДЪ»,
и коллектив компании*

ДОХОДЪ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ



Уважаемый Евгений Георгиевич!

**Примите самые
теплые поздравления
в день Вашего юбилея!**

Ваши опыт, чуткое отношение к работе и яркий профессиональный путь являются вдохновляющим примером для нового поколения строителей!

От всей души желаем Вам успеха во всех Ваших делах, хорошего настроения, крепкого здоровья, бодрости духа и семейного благополучия!

С уважением,
генеральный директор ГК «ЦДС» М.А. Медведев

**ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС**

РЕКЛАМА



Дорогой Евгений Георгиевич!

От всей души поздравляем Вас с юбилеем!

Вы посвятили строительству Петербурга большую часть Вашей жизни, основали одну из самых успешных и зарекомендовавших себя на рынке компаний. Опыт Вашей жизни вдохновляет и внушает восхищение.

Мы искренне желаем Вам крепкого здоровья, гармонии, оптимизма, удачи во всех делах. Пусть в Вашем доме всегда царят уют и благополучие!

С уважением, коллектив
Группы компаний «Эталон»

**ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН** **АО ССМО «ЛенСпецСМУ»**

РЕКЛАМА

Многоуважаемый Евгений Георгиевич!

От имени коллектива компании «БФА-Девелопмент» поздравляем Вас с 80-летним юбилеем!

Ваш жизненный путь — убедительное доказательство преданности избранному пути, яркий пример самоотверженного служения строительному делу.

В этот праздничный день мы присоединяемся ко всем добрым словам, звучащим в Вашу честь, и от всей души желаем Вам крепкого здоровья, мира, благополучия, неиссякаемого запаса сил и энергии!

Генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент»
Л.В. Коган

**БФА
ДЕВЕЛОПМЕНТ**

РЕКЛАМА



Уважаемый Евгений Георгиевич!

Поздравляю Вас
с Днем рождения!

Желаю Вам здоровья и благополучия. Пусть каждый год прибавляет сил и энергии для новых свершений, а дело, которому Вы отдаете свои силы, опыт и знания, приносит Вам радость и большие профессиональные победы. Желаю Вам счастья, удачи и осуществления всех намеченных планов!

Генеральный директор
ЗАО «Темп-Проект»
В.В. Кириллов

**ЕМП
ПРОЕКТ**

РЕКЛАМА



Уважаемые коллеги, от всей души поздравляем вас с наступающим 2017 годом!

Пусть Новый год будет светлым, счастливым и сказочным,
удача раскроет для вас все свои секреты,
а надежды не будут напрасными!

Достигайте желаемого, пусть вашим лучшим начинаниям
всегда сопутствует творческое вдохновение,
берегите дорогое и важное!

Желаем, чтобы вы всегда были окружены теплом
и любовью своих близких, уважением коллег и друзей,
а отличное настроение и душевный подъем
всегда сопровождали вашу жизнь.

Любви, добра и благополучия!

Коллектив
группы компаний «Cosmoservice»



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОСМОСЕРВИС»:

-  новый стиль управления
-  забота о людях
-  доверительные отношения
-  более семи каналов официальной коммуникации
-  круглосуточное взаимодействие с домовладельцами
-  бережное отношение к жилым домам
-  высокая скорость исполнения обращений
-  молодая команда специалистов



С заботой о вашем доме

www.cosmoservice.spb.ru
cosmo@cosmoservice.spb.ru
(812) 332-05-05

194044, г. Санкт-Петербург,
Б. Сампсониевский пр., 4-6, лит. А