

**События**

Совет по сохранению культурного наследия одобрил проект реконструкции внутреннего корпуса Гостиного двора.



**Дворовая реконструкция, стр. 5**

**Точки роста**

Глава районной администрации Гатчинского района Елена Любушкина – о приоритетах развития территории:



**«Надо развивать туристический потенциал района», стр. 10**

Арбитраж, стр. 15 • Новости регионов, стр. 22

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

**NEW ГИБКА** [www.szmetal.ru](http://www.szmetal.ru)

Балтийская  
Металлургическая  
Компания

арматура балка круг лист рельсы трубы уголок швеллер

+7(812)777-11-15 | [www.bmk.su](http://www.bmk.su)

МЕТАЛЛОПРОКАТ  
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ОПТОМ И В РОЗНИЦУ

Строительная компания  
«Подземстройреконструкция»

Строительство  
Проектирование  
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»  
Лич. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: [podz@narod.ru](mailto:podz@narod.ru), [www.sk-psr.com](http://www.sk-psr.com)  
тел.: 430-33-90, 430-15-41,  
факс 430-27-72

фото: Нингил Кречков



## ИКЕА нацелилась на третий

Известный скандинавский ритейлер намерен открыть свой третий торговый центр под Петербургом. Предполагается, что комплекс «МЕГА» у поселка Новоселье будет самым большим на территории России. (Подробнее на стр. 12) ➔

**СИНТО**

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

**ПРОИЗВЕДЕНО В РОССИИ**

ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА

ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ - ПРОИЗВОДСТВО  
КОМПЛЕКТАЦИЯ - МОНТАЖ - СЕРВИС

**СИНТО.РФ**  
Санкт-Петербург Москва Петрозаводск

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»  
[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

# Вероника Адамюк: «Мы сделаем Коммунар ярче»

**Анастасия Лаптёнок / Продуманная квартирография, щедрый метраж и яркий графичный фасад – такие критерии дома для комфортной жизни выделяет исполнительный директор ООО «Лидер» Вероника Адамюк. Все они нашли воплощение в первом девелоперском проекте компании – ЖК «Надежный» в городе Коммунар Гатчинского района Ленинградской области.**

**– На строительном рынке ваша компания зарекомендовала себя как высококачественный подрядчик, почему вдруг вы решили заняться девелоперским проектом?**

– Мы уже переросли функционал подрядчика. Например, все технические и технологические решения, которые закладываются в проект (в том числе процент армирования в железобетоне, выбор утеплителя, толщина изделия и т. д.), – идут под нашим 100-процентным контролем. У нас работает квалифицированный персонал с многолетним опытом работы, почти все – выходцы из Гатчинского ССК. Наш опыт строительства позволил нам при реализации собственного проекта выбрать оптимальный конструктив, удобный как для потребителя (за счет надежности и долговечности конструкции), так и для компании – по темпам монтажа и себестоимости.

Мы – приверженцы сборного железобетона. По себестоимости он сравним с монолитным строительством и при этом имеет более короткий цикл, что позволяет монтировать изделия гораздо быстрее. Но основное преимущество – качество и надежность. Кстати, именно поэтому мы и назвали свой проект «Надежный».

**– Какими еще особенностями будет обладать ЖК «Надежный»?**

– Коммунар – интересный город, искренне любимый своими жителями. И это мы тоже учли в нашем проекте. Так, мы решили отказаться от блеклых фасадов, запроектированных изначально, – ведь они и так окружают коммунаров каждый день. Мы обратились к молодому архитектору Александру Чумакову, он предложил решение в бордово-белосерой цветовой гамме. В этом сочетании прослеживается скандинавский стиль, и, несмотря на конструктив из сборного железобетона – дом смотрится достаточно легко. Добавлю, что мы осознанно отказались от легкого остекления (это красиво, но не очень практично) и сделали железобетонное ограждение лоджий,

оставив будущим жителям возможность утеплять их, делать теплый пол и преобразовать по своему усмотрению.

**– Продажи в проекте уже стартовали. Кто наиболее активно покупает квартиры?**

– У нас много молодых покупателей, еще даже не вступивших в брак. Квартиры покупают и семьи: родители и тут же рядом – их взрослые дети. Как правило, значительная часть покупателей – это те, кто хочет улучшить свои жилищные условия. Всего в доме 176 квартир, хотя могло быть и больше. Но мы решили не идти по пути большинства застройщиков, начинающих свои дома студиями – у нас они есть лишь в одной из трех секций. Зато мы запроектировали трехкомнатные квартиры по 90 метров и с двумя санузлами – и они прекрасно раскупаются! Так как студии чаще всего приобретаются для сдачи в аренду или в качестве временного жилья, а трехкомнатные квартиры берут семьи для размеренной спокойной жизни, мы отзонировали дом по секциям (первая состоит из студий и однокомнатных квартир – она для молодых

Фото: Никита Крючков



и энергичных, вторая – из однокомнатных и двухкомнатных и третья – из одно-двух-трехкомнатных), чтобы отделить постоянных жителей от временного контингента.

**– На какой стадии реализации проект находится сейчас?**

– Готов фундамент, идет монтаж цокольного этажа. Недавно нас аккредитовал «Россельхозбанк». Ожидаем аккредитацию от «ВТБ 24» и «Сбербанка». Мы планируем развиваться и готовиться к более масштабным проектам, делать Коммунар и Гатчинский район красивее и ярче.

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

АСН-инфо  
Агентство строительных новостей



## справка

ЖК «Надежный» – 8-этажный трехсекционный дом, возводится на берегу реки Ижора в центре города Коммунар Гатчинского района Ленинградской области. В доме будет 176 квартир, ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2017 года.

**ЛИДЕР**  
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Ленинградская область,  
г. Гатчина,  
Соборная ул., 10Б, лит. А.  
Тел./факс +7 (812) 943-75-50  
www.lider-sk.com  
contact@lider-sk.com

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



**YIT**

**ПОКУПКА земельных участков**  
под жилищное строительство и редевелопмент

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

336-37-57 yitspb.ru

РЕКЛАМА

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК № 36 (727)  
5 декабря 2016 года

**СПЕЦВЫПУСК К СЪЕЗДУ СТРОИТЕЛЕЙ**

**ОПРОС НОМЕРА**

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

**ВАМ ЕСТЬ ЧТО ПРЕДЛОЖИТЬ УЧАСТНИКАМ СЪЕЗДА?**

**ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ!**  
Тел.: (812) 605-00-50  
Отдел рекламы

РЕКЛАМА

ГРУППА КОМПАНИЙ **ЦДС** [www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

**ПРИБОРЕТАЕМ:**

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

под жилое строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

+7(921)•946•10•47 razvitie@cds.spb.ru

РЕКЛАМА

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

➤ **28 ноября**

- Точки роста: Приморский район
- Экспертиза
- Саморегулирование

➤ **5 декабря**

- Спецвыпуск к Съезду строителей
- Опрос к Съезду строителей
- Рубрика: Управление и рынок труда
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Жилье
- Строительные материалы

➤ **12 декабря** ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

- Новости по Санкт-Петербургу
- Технологии и материалы: Рынок металлопроката

➤ **19 декабря**

- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура

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

РЕКЛАМА

**Цитата недели**



**Дмитрий Ялов, заместитель председателя Правительства Ленинградской области:**

«Концепция агломерационного развития должна быть размещена в геоинформационной системе. Нужно сделать ее доступной для общественности».

Подробности на стр. 4

**Цифра недели**

**1-3 тыс. рублей –**

величина ежемесячного сбора за одно парковочное место в городах-миллионниках РФ

Подробности на стр. 18-19

# Особняк с молотка

**Максим Еланский / На торги РАД выставлены два особняка в ЖК «Северный Версаль». Стоимость каждого составляет 410 млн рублей.**

Российский аукционный дом готовит к продаже два особняка с земельными участками в элитном малоэтажном комплексе «Северный Версаль», расположенном в Лахте. Реализоваться объекты будут отдельными лотами. Стартовая стоимость каждого дома составляет 410 млн рублей.

Сообщается, что каждый особняк выполнен по индивидуальному проекту в стиле «классицизм» или «петровское барокко», а при строительстве использовались старинные чертежи и современные технологии. На каждом участке имеется возможность размещения вертолетной площадки. «Кроме того, в ближайшем окружении – элитные курорты на берегу Финского залива, яхт-, гольф- и фитнес-клубы. Учитывая данные особенности, особняки идеально подойдут для семейной усадьбы или загородной резиденции крупной компании», – отмечает заместитель начальника коммерческого департамента РАД Юлия Акимова.

Застройщиком «Северного Версаля» является компания «Конкорд Менеджмент и Консалтинг», связанная с бизнесменом Евгением Пригожиным. Предприниматель также известен как «кремлевский повар», за организацию и проведение приемов и банкетов на всех президентских и правительственных мероприятиях. Строительство «Северного Версаля» началось в 2005 году, закончилось в 2009-м.

В рамках проекта было построено 49 особняков. Объем инвестиций в строительство по ценам почти десятилетней давности составил 150 млн долларов.

Отметим, что месяц назад «Северный Версаль» уже попал в СМИ. Журналисты узнали, что прилегающая к элитному поселку дорога была перекрыта и стала дорогой только для «избранных». Обычные жители Лахтинского разлива теперь не могут попасть на пляж. Было установлено, что данная дорога не является частью «Северного Версаля», а значит, и ограничение на передвижение граждан по ней незаконно. Ситуацией заинтересовались в Росреестре и прокуратуре.

На сайте поселка «Северный Версаль» в продаже значатся два особняка и несколько апартаментов в клубном доме. Вероятнее всего, особняки в свое время так и не были проданы застройщиком, так как у каждого из них одна и та же цена. Причем ценник в 410 млн рублей фигурирует не только у РАД, но и у некоторых риэлторских компаний. Однако не исключено, что особняки принадлежали одному собственнику – частному лицу – и сейчас он решил с ними расстаться.

По словам руководителя отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамары Поповой, ситуация на рынке элитной загородной недвижимости достаточно неодно-

значная. По итогам III квартала текущего года на рынок не вышло ни одного нового объекта. В активной продаже находится 13 коттеджных поселков, по сравнению со II кварталом их число уменьшилось на 28%.

«За девять месяцев с начала года на элитном рынке было продано 12 коттеджей. Дефицит предложения и сложность выбора дома на вторичном рынке привели к тому, что с рынка ушли даже те объекты, которые долгое время искали своего покупателя. Средний бюджет сделки составил 47,3 млн рублей, что на 14% больше, чем в прошлом квартале, и на 8% – чем в III квартале 2015-го», – отмечает эксперт.

**КСТАТИ**

На прошлой неделе РАД также объявил о продаже терминально-логистического комплекса класса «А» «Северные ворота» на трассе «Скандинавия». Терминал занимается таможенным оформлением, хранением и логистикой импортных грузов. Имущественный комплекс состоит из нескольких зданий складского и административного назначения, общей площадью 12 тыс. кв. м, и земельного участка под ними, площадью 6,78 га. Стоимость объекта определена в 780 млн рублей.

**вопрос номера**

**С 2017 года городские власти вводят новый налог для девелоперов. Квартиры в готовых новостройках, которые не продадут в течение года, начнут облагать налогом на имущество организаций. Власти надеются не только пополнить казну за счет застройщиков, но и простимулировать их продавать квартиры быстрее. Будет ли действенной эта мера?**

**Владимир Горбунов, управляющий партнер Центра развития рынка недвижимости:**

– Надеюсь, что она не будет действенной. По своей природе она ничего кроме репрессивного воздействия не несет. Очевидно, что чиновники любой ценой пытаются вытянуть деньги с застройщиков. Хотя городским властям давно пора научиться более рационально и эффективно расходовать бюджетные средства, снижать себестоимость своей деятельности. Во всех смыслах этого слова. А мнение о том, что делается это для того, чтобы квартиры продавались быстрее, – не более чем популистская отговорка, мни-

мая забота об интересах дольщиков. Это нововведение не повлияет на стоимость квартир, цены не обрушатся на 50% и даже на 15%. Если речь идет о понижении цены на 3-5%, то застройщики такие скидки делают и сейчас.

**Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg:**

– За рубежом девелоперы продают преимущественно готовое жилье или объекты в высокой стадии готовности. Новая мера не способствует развитию подобного рынка недвижимости у нас, поскольку в этом случае, чтобы распродать все квартиры ко вводу в эксплуатацию, девелоперы будут стремиться начинать продажи на стадии котлована по относительно низкой стоимости, что с большой долей вероятности приведет к экономии на качестве.

**Валерий Виноградов, президент Российской гильдии риэлторов:**

– На мой взгляд, это хорошая мера для рынка, особенно в современных условиях, так как эта мера

будет, безусловно, стимулировать застройщиков снижать цену, особенно по не очень качественному объекту, чтобы быстрее продать и не увеличивать издержки. Неправильно, когда готовые объекты, уже не имеющие рисков для покупателей, имеющие статус зарегистрированной собственности, стоят пустые и дожидаются роста цен. Новый налог – хорошее решение со стороны городских властей, так как это однозначно оживит рынок.

**Вартан Погосян, директор по маркетингу Glorax Development:**

– Вопрос в том, какая преследуется цель. Если снизить цену на жилье, то – да, повышение налога может заставить девелоперов снижать стоимость квартир. Если мера призвана ускорить продажу построенного компаниями жилья, то я не вижу в ней смысла, поскольку для любого девелопера скорость продажи недвижимости и так является основным параметром работы. Сегодня объемы построенного и готового жилья достаточно велики, и если застройщики

начнут массово снижать цены на него, это может вызвать обратный эффект, поскольку тогда готовые и строящиеся квартиры практически не будут отличаться по стоимости. В перспективе это может вызвать нарушение баланса на рынке.

**Илья Андреев, вице-президент BECAR Asset Management Group:**

– В данной ситуации инициатива с введением налога не применима на практике. Для того, чтобы взымать налог с нераспроданных квартир, они должны находиться у застройщика на балансе. В общем, это очередная невыполнимая правительственная инициатива. Существует глобальная проблема, которая заключается в том, что абсолютное большинство законодательных инициатив направлено на запреты, ограничения и сбор денежных средств. Для того, чтобы строительная отрасль эффективно работала, необходимо параллельно с этим принимать комплекс законодательных инициатив для поддержки, стимуляции и развития бизнеса.

**ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ**



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

**Издатель и учредитель:**  
ООО «Издательство «Регион»

**Фактический адрес редакции, издателя и учредителя:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
Интернет-портал: www.asninfo.ru



**Юридический адрес:**  
188643, Ленинградская область,  
г. Всеволожск, Межевая ул., 6Б

**Директор издательства:** Инга Борисовна Удалова  
E-mail: udalova@asninfo.ru

**Главный редактор:** Дарья Борисовна Литвинова  
E-mail: litvinova@asninfo.ru

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

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая

**Над номером работали:** Максим Еланский, Никита Крючков, Игорь Бакустин, Ольга Кантемирова, Ирина Мышкина, Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова

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

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

**Отдел рекламы:** Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин, Майя Сержантова

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян, Роман Архипов



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 78774. Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

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 «Достижения», «Строительные материалы», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

**Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.**

**Типография:**  
ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113  
Тираж – 6000 экземпляров  
Заказ № 203

Подписано в печать по графику 18.11.2016 в 17.00  
Подписано в печать фактически 18.11.2016 в 17.00

		
<b>СТРОИТЕЛЬ ГОДА</b> Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)	<b>КАИССА</b> Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости, по версии конкурса «КАИССА», 2009 г.	<b>АФИНА</b> Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородного рынка (лауреат 2011 г.)
		
<b>ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ</b> Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)	<b>CREDO</b> Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)	

## НОВОСТИ

## Стена устойчивости

Ольга Кантемирова / «Охта Групп» завершила работы по возведению «стены в грунте» на стройплощадке для жилого дома на набережной реки Мойки. Эта технология применялась в Петербурге крайне редко из-за сложности и дороговизны.

Об этом в минувший вторник сообщил заместитель председателя совета директоров «Охта Групп» Михаил Ривлин, проводя экскурсию по объекту. Речь идет о строительстве шестиэтажного клубного дома Art View House. На первом этаже будут размещены встроенные коммерческие помещения с отдельными входами, жилые этажи – со второго по шестой. Также в здании будет находиться двухуровневый паркинг на 46 машино-мест.

По словам Михаила Ривлина, «Охта Групп» вместе с проектировщиком «Герасимов и партнеры» и генподрядчиком «Управление строительными проектами» для укрепления стенок котлована объекта решили применить сложную технологию «стена в грунте» – из-за непосредственной близости к соседним жилым зданиям, воде и проезжей части. В итоге, подземные работы обойдутся в 40% от общей стоимости строительства, которую господин Ривлин озвучивать не стал. Глубина подземной части здания составила 7,5 м. «Стена в грунте» представляет собой глубокую траншею, разрабатываемую под защитой глинистого раствора с последующей установкой в траншею арматурного каркаса и укладкой бетона. Длина «стены в грунте» на объекте составила 22 м – при высоте самого здания 23 м. «Такие глубокие конструкции обеспечивают сохранность окружающей застройки, их в основном используют в центре города», – пояснила заместитель директора по строительству и проектированию «Охта Групп» Мария Сергеенкова.

Как объяснил директор проекта Art View House Денис Казбеков, на окружающих стройку зданиях установлены специальные датчики, которые постоянно следят за подвижками домов. В компании пояснили, что подобные технологии использовались при строительстве «Лахта Центра», некоторых станций метрополитена, частично в БЦ «Невская ратуша» и зданий на Крестовском острове. «Примеры строительства с технологией «стена в грунте» в городе единичны, потому что это очень дорого и долго», – сказал Михаил Ривлин.

Еще одна уникальная технология на данной стройплощадке – top-down, применяемая при возведении перекрытий подземной части. Ее суть заключается в том, что установка перекрытий идет сверху вниз. Кроме того, эта технология позволяет строить одновременно и подземную, и наземную части. Работы по строительству клубного дома «Охта Групп» начались в феврале 2016 года, сдать дом планируется в III квартале 2018 года. До революции здесь находилась тюрьма, позже – детский сад, затем – гостиница. На месте нынешней стройплощадки были проведены археологические раскопки – и все найденные ценности сейчас находятся в Институте материальной культуры РАН, после их планируется передать в Музей истории милиции культурного центра ГУВД Санкт-Петербурга и Ленобласти.

# Агломерация ждет концепцию

Екатерина Иванова / В Петербурге состоялся форум PROURBAN 2016.

Эксперты в области урбанистики, архитектуры и девелопмента обсудили целый ряд актуальных вопросов, касающихся качественного развития и улучшения городских общественных пространств. ➔

В ближайшее время будут сформулированы основные параметры пространственного развития Северной столицы, с учетом прилегающих территорий области, а также определен основной вектор перспективного городского планирования. Базовым этапом разработки актуализированного генерального плана на долгосрочный период должна стать Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области. «Итогом разработки Концепции станет документ, учитывающий требования федерального законодательства, актуальную стратегию социально-экономического развития Санкт-Петербурга на долгосрочный период, а также интересы совместного градостроительного и социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в сферах инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог, охраны окружающей среды и иных вопросах социально-экономического характера», – говорит председатель Комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев.

Как рассказал на площадке форума PROURBAN заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Владимир Демин, в настоящее время каждый из субъектов Федерации – Санкт-Петербург и Ленинградская область – ведет проработку объектов, планируемых к размещению на соседней территории, и определяет зоны влияния. Ленинградская область, в частности, прорабатывает модель транспортного обеспечения приграничных территорий.

По мнению президента холдинга RBI Эдуарда Тиктинского, на границе города и области лучше всего строить малоэтажные комплексы. Однако опыт показывает, что экономический интерес для застройщиков в таких проектах невелик, ведь компаниям приходится сталкиваться с огромными трудностями. «В Ленобласти



Фото: Никита Крючков



Форум PROURBAN «Выход за границы» – открывающее мероприятие URBAN WEEK 2016

практически каждый кусочек земли распродан. Это колоссальная проблема, так как девелоперу для того, чтобы создать дороги, водопровод, очистные сооружения и другие необходимые объекты, зачастую приходится вести переговоры с десятками собственников, – говорит Эдуард Тиктинский. – Требуется единое понимание параметров зонирования, плотности, высотности, транспортной инфраструктуры, инженерной подготовки – целостная концепция проектов планировки территории, сформированная с точки экономической целесообразности, инвестиционной привлекательности и уважения к людям, которые вкладывают в эти проекты свои деньги».

Девелоперы, присутствовавшие на мероприятии, отметили, что концепция совместного пространственного развития Ленинградской агломерации не может разрабатываться в отрыве от реального сектора, и выразили заинтересованность в работе по подготовке документа.

## справка



Форум PROURBAN – ключевое мероприятие Международной Недели урбанистики Urban Week, которая прошла в Петербурге с 14 по 20 ноября 2016 года. Организаторами мероприятия выступили PROEstate Events, Academy of Real Estate (ARE) и НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» (РГУД). Всего в программе Недели урбанистики состоялось около 30 мероприятий различного формата, посвященных развитию городской среды.

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

**АСН-инфо**  
Агентство строительных новостей



## КСТАТИ

Градостроительные планы Петербурга и Ленобласти обсудили члены Координационного совета в сфере социально-экономического развития двух регионов на очередном заседании, состоявшемся в Смольном в конце прошлой недели.

Варианты пространственного развития территорий области, прилегающих к Санкт-Петербургу, представил глава Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгений Домрачев. «В результате выполненного анализа территорий двух субъектов, непосредственно прилегающих друг к другу, на расстоянии 3-4 км по обе стороны границы не выявлены принципиальные противоречия в решениях по функциональному зонированию территорий, определенных Генеральными планами Санкт-Петербурга и поселений области», – сказал Евгений Домрачев.

Ленинградская область предлагает Петербургу несколько вариантов развития агломерации. Первый вариант предусматривает развитие системы расселения на базе пяти городов-спутников – Сертолово, Всеволожска,

Кировска-Шлиссельбурга, Тосно, Гатчины – и пригородных узлов расселения, примыкающих к границам Санкт-Петербурга. Во втором варианте сделан акцент на развитие территорий, прилегающих к южной половине Санкт-Петербурга: Тосно-Ульяновки, земель западнее Красного Села, юго-западнее Гатчины, северо-восточнее Коммунара. Третий вариант предполагает относительно консервативный сценарий развития территорий в ближнем окружении Санкт-Петербурга, с акцентом на рост более удаленных центров. «Мы бы хотели зарезервировать север области в качестве рекреационной зоны и сместить активность девелоперов на юг и юго-восток», – сказал Евгений Домрачев.

От экстенсивного роста мегаполиса предлагают отказаться и архитектурные власти Петербурга. По словам председателя Комитета по градостроительству Санкт-Петербурга Владимира Григорьева, необходимы уход от моноцентричности через организацию дополнительных рабочих мест в шаговой доступности от крупных жилых кварталов, упор на мало-

этажную застройку в 40-60-километровой зоне от города, ревитализация городской среды, а также ускоренное развитие транспортной инфраструктуры (продление линий метро, строительство легкорельсовой трамвайной сети). Петербург также предложил для рассмотрения коллегам из области варианты трассировки Второй Кольцевой дороги. Протяженность транспортного обхода составит свыше 200 км. «Со стороны Петербурга и Ленинградской области проделан большой объем исследовательской работы по этой теме. Но сегодня необходимо активизировать общие усилия для создания единой концепции развития регионов, предусматривающий учет интересов каждого из них, – резюмировал заместитель председателя Правительства Ленинградской области Дмитрий Ялов. – До 1 апреля 2017 года обобщенная концепция агломерационного развития должна быть готова. Кроме того, необходимо предусмотреть ее размещение в геoinформационной системе, для того, чтобы план был доступен максимально широкому кругу общественности».

# Дворовая реконструкция

**Анастасия Лаптёнок** / Совет по сохранению культурного наследия одобрил проект реконструкции внутреннего корпуса Гостиного двора и отправил на доработку концепцию приспособления под современное использование западного двора Русского музея.

Проект приспособления внутреннего корпуса Перинных рядов Большого Гостиного двора представил его автор – руководитель архитектурного бюро «Студия 44» Никита Явейн. Площадь восстанавливаемого корпуса (а это около 15 тыс. кв. м) предлагается разделить между заведениями общепита (первый этаж), многофункциональным концертным залом (второй этаж), офисами и гостиницей (второй, третий и четвертый этажи). Во внутреннем пространстве будет разбит сад, которому отведут роль общественного пространства. Также проектом запланированы подземные парковки. «Мы воссоздаем не только архитектуру, но и функцию», – подчеркнул господин Явейн.

Он напомнил, что второй этаж был полностью разобран после Второй мировой. Архитекторы восстановят внешние габариты здания и наполнят его современной начинкой, ядром которой станет многофункциональный зал, который, по словам Явейна, сможет использоваться и для концертов, и для банкетов, и для показа мод, и для балов. Кроме того, архитекторы предложили воссоздать исторические проходы, связывающие Перинные ряды с внутренним пространством сада.

Процесс реконструкции будет проходить поэтапно: он начнется с внутреннего кольца, продолжится подземным пространством, садом и завершится восстановлением наружного кольца.



Никита Явейн предложил вернуть Перинным рядам исторический функционал

Проект нашел положительный отклик у большинства членов Совета. Рецензент концепции – директор ООО «Литейная часть-91» Рафаэль Даянов – оценил большую аналитическую работу, проведенную при проектировании фрагмента внутреннего двора, и, как отдельный положительный момент, выделил появление нового зеленого пространства в центре города.

У экспертов нашлись вопросы к отдельным деталям проекта – например, будет

ли вымошен внутренний двор плиткой. Несмотря на то, что в ходе обсуждения из зала звучали одна-две реплики о невнятности проекта, члены Совета практически единодушно проголосовали за его одобрение. «Явейн создал положительный пример для всех, кто уничтожает исторические памятники из-за экономической составляющей», – поддержал проект член Совета по сохранению культурного наследия, депутат Алексей Ковалев.

Концепция приспособления под современное использование внутреннего (западного) двора Михайловского дворца, разработанная ЗАО «ЛенПолпроект» при участии Архитектурной мастерской Сахановского, предполагала создание централизованной входной группы в музей с уровня цокольного этажа, лифта вместимостью до 33 человек, конференц-зала на 84 места и экспозиционного зала на втором этаже. На месте ныне существующего окна предложено создать проход, а третий этаж и мансарду отдать под служебные помещения.

Первым же камнем преткновения стало отсутствие утвержденного предмета охраны внутреннего двора – при таком отсутствии обсуждать концепцию преобразования бессмысленно. Но и помимо этого, у членов Совета нашлись вопросы к самой концепции. В частности, волну споров спровоцировал вместительный лифт, шахта которого, по мнению рецензентов, может «съесть» значительный объем пространства двора. Сомнению была подвергнута необходимость конференц-зала и разбивка межэтажных перекрытий. Члены Совета сочли такие изменения недопустимыми.

Итогом обсуждения стало решение отказаться от разбивки межэтажных перекрытий, обойтись минимальными проектными решениями для обеспечения «доступной среды» и закрыть двор стеклянной кровлей. Проект был отправлен на доработку с учетом озвученных рекомендаций.

## КСТАТИ

Реконструкцию Михайловского дворца планировалось осуществить в период с 2017 по 2019 годы, средства на эти цели должны были предоставить Минкульт и Всемирный банк. Но к настоящему времени финансирование все еще не подтверждено.

# Сбербанк взялся за грифонов

**Игорь Фёдоров** / Статуи грифонов уберут с Банковского моста над каналом Грибоедова. «Северо-Западный банк» ПАО «Сбербанк» профинансирует комплексную реставрацию скульптур «крылатых львов». По предварительным оценкам, стоимость работ может достигать 20 млн рублей.

Председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Сергей Макаров не скрывает своего удовольствия. «Обычно в мой кабинет стучатся, чтобы попросить денег», – говорит он. По словам чиновника, инициатором благотворительной акции выступил «Сбербанк». Сергей Макаров также рассказал, что у города есть особый интерес к благотворительному проекту. Дело в том, что сам мост требует ремонта. Однако без

снятия скульптур провести восстановительные работы невозможно. Председатель правления «Северо-Западного банка» ПАО «Сбербанк» Дмитрий Курдюков говорит, что проект приурочен к юбилею банка, основанного в Петербурге. «Сбербанк» активно участвует в возрождении и сохранении культурного и исторического наследия Петербурга. Поэтому мы не могли остаться в стороне от возвращения былого облика самому банковскому символу города. Это наш подарок жителям и гостям города по случаю 175-летия «Сбербанка», – говорит Дмитрий Курдюков. Реставрация займет около шести месяцев. Однако на свое место грифоны вернутся в канун Чемпионата мира по футболу 2018 года, когда закончится ремонт моста. Все это время грифоны будут находиться в архитектурной



Скульптуры «крылатых львов» являются неотъемлемой частью конструкций цепного моста

мастерской или на специальной площадке, которую предоставит город. По словам Дмитрия Курдюкова, на благотворительный проект в банке зарезервировали 20 млн рублей. Однако назвать точную сумму можно будет только после детального обследования статуй. Нужно добавить, что пока остается неизвестной компания, которая займется реставрацией. По словам Сергея Макарова, сперва будут сформулированы требования к будущему подрядчику, по восстановле-

нию скульптур. Уже известно, что крылья грифонов должны будут быть покрыты специальным антивандалным покрытием. Сейчас статуи грифонов имеют множественные механические повреждения поверхности, локальные утраты шовного заполнения, в том числе в местах крепления крыльев, утраты отделочных слоев, в том числе позолоты. Директор Музея городской скульптуры Владимир Тимофеев рассказал, что в 2008 году крылья грифонов

покрыли сусальным золотом, после чего появились желющие соскрести позолоту. «Повторное использование позолоты невозможно», – констатирует он. Президент Фонда сохранения и развития объектов культурного наследия Лилия Комарова приветствует инициативу «Сбербанка», называя ее возрождением духовных ценностей. По ее словам, статуи грифонов давно стали символом города. Она также напомнила, что вокруг статуй любят проводить свои ритуалы студенты

Сферы благотворительной работы «Северо-Западного банка» ПАО «Сбербанк»:



Источник: Северо-Западный банк Сбербанка

Финэка: «Мы дотрагивались до головы или до крыльев грифонов, чтобы стать успешными в карьере и зарядиться от мифических существ силой богатства. Эти традиции имеют вековую историю». Услышав это, Дмитрий Курдюков предложил изменить поверье, исходя из того, что грифоны – злые мифические чудовища. «Если в народе начнут говорить, что тот, кто дотронется до грифонов, обеднеет, – уверен, скульптуры будут в сохранности», – пошутил глава банка.

## КСТАТИ

Скульптуры грифонов выполнены и установлены в 1825-1826 годах. Они являются неотъемлемой частью конструкций цепного моста, единственного из сохранившегося в Петербурге цепных мостов, выполненных по проекту инженера Вильгельма фон Треттера. В 1952 были восстановлены фонтаны на позолоченных кронштейнах. В 2008 году была выполнена частичная реставрация скульптур.

# Мебельный отель

**Михаил Светлов** / «Первая мебельная фабрика» построит в Петербурге гостиницу класса «четыре звезды». Инвестор рассчитывает ввести ее в эксплуатацию к ЧМ-2018.

Но на преференции Смольного, обещанные тем, кто развивает гостиничную инфраструктуру, не надеется. ➔

Глава «Первой мебельной фабрики» Александр Шестаков рассказал, что в следующем году предприятие начнет строительство отеля класса «четыре звезды» на Петроградской набережной, 24. Сейчас по этому адресу находится небольшой исторический особняк площадью 650 кв. м. Он принадлежит «Первой мебельной фабрике» и используется под мебельный салон. «Участок площадью 0,17 га под особняком тоже находится в собственности фабрики. Это памятник под охраной КГИОП. Мы обязаны его сохранить. Поэтому в проекте гостиницы, который мы разработали, это здание есть. Оно будет выполнять функцию ресторана или администрации. Но, в любом случае, мы впишем его проект», – обещает Александр Шестаков. По его словам, к историческому особняку будет пристроено новое здание отеля площадью 8 тыс. кв. м на 120 номеров. «Мы ведем переговоры с сетями Hilton и Rezidor об управлении будущим отелем. Решение о том, кто будет управлять сетью, примем в ближайшее время», – сообщил Александр Шестаков.

Инвестиции в проект не раскрываются. Но эксперты говорят, что вложения в гостиницу такого класса составят до \$100 тыс. в расчете на один номер. Правда, Александр Шестаков уверен, что «Первая мебельная фабрика» сможет оптимизировать расходы, взяв на себя меблировку гостиницы. «Мы активно работаем с отелями, в том числе и с теми, кого хотим пригласить в качестве управляющих в свой отель. Более 100 отелей по всей России оснащены нашей мебелью. Собственный отель исключе-



Инвестиции в гостиницу составят до \$100 тыс. в расчете на один номер

нием не станет», – говорит Александр Шестаков.

По его словам, если старту проекта в следующем году ничто не помешает, завершить строительство фабрика планирует к ЧМ-2018. «Для нас это не самоцель. Но, принимая в расчет важность этого мероприятия и тот поток туристов, который он сгенерирует, было бы неплохо успеть и заработать на приеме гостей чемпионата», – рассуждает Александр Шестаков. Но на какую-то помощь Смольного, который всячески поддерживает инвесторов дефицитной гостиничной инфраструк-

туры, «Первая мебельная фабрика» не рассчитывает.

«Мы знаем, что инвесторам отелей обещаны преференции. Но какие – пока не в курсе. Возможно, в ближайшие дни на аудиенции у главы Комитета по инвестициям Ирины Бабюк удастся получить информацию. Конечно, всегда приятно получить безвозмездную помощь. Но отель мы и так собираемся строить», – отмечает Александр Шестаков.

Напомним, что создание недорогих и качественных гостиниц – одна из приоритетных задач города при подготовке

к Чемпионату. Инвесторам дают участки в аренду без торгов под такие проекты, за вложения от 1,5 млрд рублей присваивают статус стратегических инвесторов и дают все положенные к нему льготы. Эта стратегия дает свои плоды. Но медленно. Сейчас в Петербурге работает около 140 объектов гостиничной инфраструктуры на 20 тыс. номеров. А по требованию FIFA, город должен предоставить к Чемпионату еще 40 отелей на 10 тыс. номеров, чтобы принять огромный поток туристов (только иностранцев на Чемпионат приедет 1,5 млн человек – и большая часть этой публики наверняка захочет посетить Петербург). Так что, объективно, гостиниц городу не хватает. Это приводит к росту цен в сегменте. В этом году, по данным NAI Veaq, средние цены на гостиницы в городе выросли на 18%. А в следующем году, по данным самих отельеров, они намерены поднять цены еще на 30-50%. Но инвесторам гостиничная отрасль не очень интересна, поскольку доходность на вложения на этом рынке – около 6%. Основные сливки – 30-40% годовых – снимают управляющие компании.

«Собственный отель – это как игрушка. Инвестировать в него могут позволить себе только люди с большими деньгами, которые стремятся сохранить капиталы. Или хотят заработать в перспективе, поскольку готовый и заполненный отель, который продается как бизнес, стоит значительно дороже тех денег, которые в него вкладывают как в объект недвижимости. Чемпионат лично меня, как отельера, не стимулирует, а пугает. Мы даже отложили один из отельных проектов, чтобы не пересекаться с публичкой Чемпионата. Опыт показывает, что отель от фанатов может пострадать», – говорит Азат Григорьев из ГК «Энерго».

цифра

на 18%

выросли средние цены на гостиничные услуги в Санкт-Петербурге в этом году

## Рокировки по-европейски

**Михаил Светлов** / На прошлой неделе произошло несколько кадровых изменений в европейских компаниях, работающих на рынке недвижимости Петербурга. Они коснулись концерна SRV, компаний «Лемминкяйнен» и Itella. Активность иностранцев в России снижается. Проводя перестановки, собственники бизнеса пытаются удержать маржу, считают эксперты.

Важная перестановка произошла в руководстве концерна SRV. Компанию покинул региональный директор SRV Юсси Куутса, занимавший этот пост с лета 2010 года. С 1 января 2017 года он станет президентом финской логистической компании Itella в России. Комментируя свое назначение, Юсси Куутса заявил, что в российском подразделении Itella будет заниматься расширением деятельности компании в качестве оператора по контрактной логистике и электронной коммерции.

Новым региональным директором SRV назначен бывший зам Юсси Куутса – швед Андерс Лильенстолпе. В российском подразделении SRV он работает с 2011 года – занимается вопросами девелопмента и управления российскими проектами торговых центров компании, в том числе петербургским «Охта-моллом». (До этого с 2005 года он работал на руководящих должностях в компании IKEA.) «Андерс Лильенстолпе будет воплощать в жизнь новую стратегию SRV в России. Мы планируем изменить фокус работы. Наряду с развитием текущих проектов, особое внимание будем уделять расширению новых направлений деятельности компании», – цитирует пресс-служба SRV президента группы Юха Пекка Ояла. На каких направлениях сосредоточится компания, в пресс-службе не уточнили. Произошли назначения и в строительной компании «Лемминкяйнен». На пост

директора по строительству на днях назначен Юсси Урпола, который до этого несколько лет был гендиректором финского завода Betsset в Петербурге. Из Betsset он ушел в начале 2016 года, после того, как финские собственники продали предприятие пулу казахских инвесторов. «В течение этого года «Лемминкяйнен» выиграл три крупных тендера по строительству жилых домов в Петербурге – их общая площадь составит 234,5 тыс. кв. м. Объемы работ резко возросли. И нам снова нужны сильные профессиональные сотрудники для реализации объектов тендерного строительства», – так пояснил назначение Юсси Урпола гендиректор компании «Лемминкяйнен» Юха Вятто. «На мой взгляд, «Лемминкяйнен» приобрел отличного менеджера, который глубоко знает рынок – его участники и тенденции, а также подводные камни. Он сможет обеспечить работу порученного ему направления и, без

сомнения, будет эффективным», – считает коммерческий директор завода «Финнград» (бывшего Betsset) Вячеслав Засухин. Он отмечает, что назначение на ключевую позицию в руководстве финской компании именно финского менеджера с опытом работы в России – абсолютно естественно. «Финны назначают тех, кого знают и кому доверяют. Это не обязательно должны быть соотечественники. Но со своими им проще – и в плане языка, и в плане менталитета, и в решении каких-то деловых вопросов. Для принятия верного решения в бизнесе важно обладать полной и корректной информацией.

кстати

Эксперты Высшей школы экономики считали, что в кризис 2008 года ротация руководителей в отечественных компаниях выросла на 50%. Этот кризис исключением не будет – тренд уже подтверждается. Достаточно посмотреть на крупных петербургских

Когда ты получаешь ее на родном языке от человека, которому веришь, сбоев в коммуникациях, а значит и ошибок в управлении, будет меньше», – рассуждает Вячеслав Засухин. Эксперты считают, что перестановками в руководстве европейских компаний собственники бизнеса пытаются остановить сокращение маржи на падающем рынке. «Маржа застройщиков в Петербурге за два кризисных года сократилась на 7% и сейчас не превышает 12%», – говорит гендиректор ГК «Академия» Руслан Юсупов. Иностранные девелоперы снижают активность в России. По данным отчетности JLL, во II квартале 2016 года доля иностранных инвесторов в России в общем объеме сделок с недвижимостью составила около 4%, повторив значение аналогичного периода предыдущего года. «А в целом за первое полугодие показатель сократился до 11% по сравнению с 18% за первые шесть месяцев 2015 года. Тем не менее, иностранные инвесторы продолжают активно участвовать в переговорах о покупке недвижимости», – говорят эксперты JLL. По их данным, доля Петербурга в общем объеме инвестиционных сделок за отчетный период снизилась до 2% с 9% за аналогичный период 2015 года. «Российский девелоперский рынок для европейцев сейчас представляет собой опасные качели. Мотает бизнес туда-сюда. Нужно иметь запас финансовой прочности, чтобы здесь развиваться. Но в кризис он есть не у всех», – говорит Юсси Куутса.

застройщиков. Недавно ГК «Эталон» вывела из руководящего состава Антона Евдокимова, который много лет возглавлял холдинг в статусе гендиректора. Произошла массовая ротация в топ-менеджменте «Группы ЛСР» и ГК «ЦДС».

# Количество столкнулось с качеством

**Игорь Фёдоров** / Специалисты строительной отрасли констатируют ухудшение качества выполняемых работ. Среди главных причин называются минимизация затрат, демпинг и несовершенства нормативной базы. ➔

Во Всемирный день качества в здании Петербургского государственного архитектурно-строительного университета состоялась XIV научно-практическая конференция «Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области». Организаторы конференции: Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, Комитеты по строительству Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Союз строительных объединений и организаций, Санкт-Петербургское отделение ООФ «Центр качества строительства», СРО НП «Союзпетрострой-Проект», Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой». Газета «Строительный Еженедельник» выступила генеральным информационным партнером мероприятия.

Участники конференции констатировали ухудшение качества ряда архитектурно-строительных проектов. По мнению собравшихся, это стало следствием несовершенства нормативной базы, демпинга компаний на этапе проведения торгов, давления заказчиков, стремящихся к минимизации расходов в процессе проектирования и строительства. Собравшиеся особо обратили внимание на то, что качество строительства зависит и от принимаемых нормативных документов в сфере строительства. По общему мнению, недопустимо, чтобы такие документы принимались неспециалистами



фото: Никита Нерочков



Участники конференции считают, что вопросы качества требуют комплексного подхода

без учета мнения профессионалов строительной отрасли. Генеральный директор ООО «СоюзпетростройЭксперт» Анатолий Плотников цитировал руководителя ГлавГосЭкспертизы России Игоря Манылова: «Обеспечение объектов строительства качественной проектной документацией – это государственная задача», и добавил, что негосударственная экспертиза играет в этом немаловажную роль.

Однако не обошлось без обвинений в адрес строителей. «В погоне за экономией времени и средств строители предоставляют некачественную документацию. Так, в прошлом году из поступивших 371 заявления на получение разрешения для строительства больше половины были отправлены на доработку», – констатировал заместитель председателя Правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин.

Со своей стороны, вице-президент, директор «Союзпетрострой» Лев Каплан высказал мысль, поддержанную другими докладчиками, о том, что «качество важнее количества». К вопросу повышения качества необходимо подходить комплексно, обеспечивая контроль на каждой стадии – от проектирования до отделочных работ.

В завершение работы конференции были сформулированы рекомендации Министерству строительства и ЖКХ РФ, Правительству Санкт-Петербурга, Службе государственного строительного надзора и экспертизы, национальным объединениям СРО и другим государственным, коммерческим, общественным структурам. В ходе конференции между Правительством Ленинградской области и СПбГАСУ было подписано соглашение о сотрудничестве. Перед подписанием документа Михаил Москвин сказал, что качество строительства – один из пунктов, включенный в перечень услуг, по которым Ленобласть добивается выработки и соблюдения стандартов качества.

**КСТАТИ**

Прошедшая XIV научно-практическая конференция была посвящена памяти исполнительного директора Санкт-Петербургского отделения ООФ «Центр качества строительства» Анатолия Николаевича Летчфорда, стоявшего у истоков этого мероприятия.

## БЭСКИТ®

24-й год  
экспертной деятельности

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Обследование технического состояния зданий и сооружений:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ строительные конструкции</li> <li>■ инженерные сети</li> <li>■ фундаменты и грунты оснований</li> </ul> </li> <li>■ <b>Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров</li> <li>■ проектной документации</li> </ul> </li> <li>■ <b>Экспертиза проектно-сметной документации и исполнительно-строительных работ</b></li> <li>■ <b>Технический надзор за качеством исполнительно-строительных работ</b></li> <li>■ <b>Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГОЧС</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Геотехнический мониторинг существующих зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ геодезические измерения вертикальных осадок</li> <li>■ измерение кривизны зданий (отклонений от вертикальности)</li> <li>■ измерение горизонтальных смещений (сдвигов)</li> </ul> </li> <li>■ <b>Испытания строительных материалов неразрушающими методами</b></li> <li>■ <b>Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений</b></li> <li>■ <b>Вибродиагностические исследования</b></li> <li>■ <b>Определение длины связи прибором «ИДС-1»</b></li> </ul>
---	---

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

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

# XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

**9 декабря 2016 года**  
 ВК «Ленэкспо», павильон №7, зал 7.1  
 (Большой пр. В.О., 103)

**Начало в 15:00**  
 Регистрация делегатов с 14:00

Генеральные информационные партнеры: **Ктостройт!** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Стратегический информационный партнер: **СРО**

Предварительная регистрация делегатов:  
 (812) 714-23-81, 570-30-63  
**www.stroysoyuz.ru**

# Бизнес-сообщество объединилось

**Федор Резкин** / В Петербурге прошли ежегодные публичные слушания докладов по проблемам, препятствующим развитию предпринимательства в Северной столице. ➔

Организатором публичных слушаний выступил уполномоченный по защите прав предпринимателей в Петербурге Александр Абросимов. К обсуждению предлагались несколько тем, которые можно обобщить как «Состояние инвестиционного климата в Петербурге». Среди выступавших были представители городского правительства, руководители комитетов, общественных объединений и бизнеса. Модерировали работу исполнительный директор петербургского офиса Американской Торговой Палаты в России Мария Чернобровкина и председатель Санкт-Петербургского регионального отделения общероссийской общественной организации «Деловая Россия» Виталий Фатеичев.

По словам Виталия Фатеичева, обсуждение выявило наличие системных проблем, ухудшающих условия предпринимательской деятельности в нашем городе. Было принято решение обратиться к представителям госорганов с рекомендациями от имени бизнес-сообщества. «Власти нас слышат, и мы стараемся достигать результатов, хотя разные общественные советы не имеют стратегических целей и не имеют единых и понятных критериев оценки своей работы. В целом, предприниматели отмечают эффективность созданных нами общественных штабов», – обобщил мнение участников конференции Виталий Фатеичев. По его словам, в ближайшее время представителям городской администрации будут переданы рекомендации от бизнес-сообщества с целью улучшения инвестиционного климата в городе.



Виталий Фатеичев: «Разные общественные советы не имеют стратегических целей и не имеют единых и понятных критериев оценки своей работы»

В частности, предприниматели советуют активнее привлекать их к разработке нового Генплана и «Программе перспективного инвестиционного развития Петербурга до 2030 года». Комитету по инвестициям Петербурга рекомендуют провести мониторинг эффективности функционирования модели «одного окна», созданного для подачи заявок инвесторов на получение государственных услуг в сфере строи-

тельства. Предложено автоматизировать системы информационного сопровождения процессов строительства и подачи заявок на получение госуслуг в электронном виде. Бизнес-сообществом отводится важная роль online-отслеживанию документов, поданных в различные органы власти. По словам Виталия Фатеичева, бумажный документооборот сдерживает сроки реализации многих инвестпроектов.

Собравшимися была поддержана идея Комитета имущественных отношений Петербурга. В КИО добиваются возможности единолично продлевать договоры аренды на земельные участки, на которых расположены объекты незавершенного строительства с высокой степенью готовности. Как пояснил зампреда КИО Владимир Филановский, документ был подготовлен, но не прошел согласование в юридическом департаменте. Он заверил, что в ближайшее время новый вариант будет подготовлен и поступит на подпись профильному вице-губернатору.

Сложнее для предпринимателей складывается ситуация с требованиями КГА, касающимися согласования архитектурного облика проектов. По мнению предпринимателей, в городских нормативных актах не прописана четкая процедура согласования.

## КСТАТИ



Еще одно предложение от бизнес-сообщества – уменьшить пакет документов для получения плана земельного участка. Кроме этого, профсообщество рекомендует властям для уже утвержденных инвестиционных проектов вводить годовой мораторий в случае изменения нормативной правовой базы, регламентирующей градостроительную деятельность в городе.

# Энергоэффективность требует технологий

**Федор Резкин** / Для успешного внедрения в строительство энергосберегающих технологий потребуются нормативная база, квалифицированный персонал и отечественные технологии. К такому выводу пришли участники международного конгресса.

В Санкт-Петербурге завершился работу XI Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век». Газета «Строительный Еженедельник» выступила главным информационным партнером. О значимости и повышенном интересе к заявленной организаторами теме свидетельствует число участников, прибывших на международный форум. В этом году их число составило более 600. В текущем году вопрос энергоэффективности приобрел дополнительную актуальность. Об этом говорил президент Национального объединения организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности Владимир Пехтин. Напомним, что в 2016 году в России была принята «дорожная карта» по энергоэффективности,



Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век» собрал рекордное число участников за все время его проведения

дополнив 261-ФЗ «Об энергосбережении», действующий с 2009 года. По словам господина Пехтина, принятые сегодня на правительственном уровне решения демонстрируют необходимость корректировки векторов развития страны на пути к повышению энергоэффективности. Однако эксперт считает, что «необходимо доработать подзаконные акты, чтобы требования законодательства начали реально действовать». Все последующие доклады только подтверждали озвученный господином Пехтиным тезис о необходимости создания условий для внедрения технологий энергосбережения. О нормативно-правовом обеспечении, требованиях законодательства к СРО и персоналу, работающему в строительной отрасли, говорили другие докладчики: президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин, вице-президент, руководитель Аппарата НОЭ Леонид Питерский и зампреда комитета Торгово-промышленной Палаты

РФ по предпринимательству в сфере строительства Лариса Баринанова. «Темы кадров и изменения законодательства в области строительства – одни из самых обсуждаемых в профессиональном сообществе. Однако сроки, поставленные законом, сжаты, а объем мероприятий достаточно велик», – заявил координатор НОПРИЗ по СЗФО Александр Гримитлин, говоря об уровне подготовки и переподготовки кадрового состава строительного и энергетического комплексов. Теме про-

фессиональной подготовки посвятила свое выступление и директор по развитию ФГБУ «НИИ труда и социального развития» Министерства труда и социальной защиты РФ Ирина Волошина. Однако для реализации поставленных целей необходимы технологии и оборудование. «Подмена импортных товаров продукцией, выполненной на реанимированном советском оборудовании, – это не импортозамещение. Нужно продвигать отечественные технологии, модернизировать российские производства, работать на поддержку и развитие собственной экономики», – заявил заместитель директора НП «Российское теплоснабжение» Рашид Артиков. Нужно отметить, что тема продвижения отечественной продукции на российский и мировой рынки энергоэффективных технологий в условиях действия политики импортозамещения также встретила полное понимание собравшихся. Директор управления делами ФАУ «РосКапСтрой» Ирина Кузьма считает, что в качестве гаранта соблюдения стандартов энергоэффективности при проектировании зданий

и сооружений должна выступать компания, выполняющая функции заказчика. «Само понятие «энергосбережение» подразумевает целый комплекс мер по реализации различных мероприятий, определяемый на стадии проектирования. Поэтому заказчик должен не только включить в техзадание этот комплекс, но и выступить гарантом его исполнения», – заявила в своем выступлении Ирина Кузьма. Необходимо добавить, что в рамках международного конгресса состоялось открытие специализированной выставки. Свои последние разработки в области энергоэффективных технологий и материалов представили 16 компаний из разных регионов России.

## АНОНС

XII Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий» пройдет в рамках деловой программы выставки «Мир климата» в марте 2017 года в Москве.

# Доска раздора

**Максим Еланский** / Появляющиеся в последнее время в Петербурге памятные объекты все больше разделяют людей. Эксперты не исключают, что разногласия сторон провоцируются искусственно. ➔

16 ноября текущего года в Петербурге должна была пройти торжественная церемония открытия мемориальной доски русскому адмиралу Александру Колчаку на доме по Большой Зелениной ул., 3. Однако мероприятие его организаторами было перенесено на 2017 год, официально – по причине несогласования перекрытия улиц. Неофициально – из-за решения Смольного повременить с открытием доски из-за нездорового общественного резонанса.

Фактически мемориальная доска Александру Колчаку была установлена 12 ноября. Однако уже спустя два дня была облита черной краской. На фасаде самого здания появилась надпись: «убийца Колчак». Только что установленный памятный объект пришлось срочно отмывать.

Инициатором появления в городе мемориальной доски Александру Колчаку является общественное движение «Белое дело». На прошлой неделе, вместо церемонии открытия доски, его активисты провели пресс-конференцию для журналистов. На конференции координатор «Белого дела» Олег Шевцов сообщил, что установка памятного объекта была согласована с Правительством Петербурга, одобрена губернатором Георгием Полтавченко. «Инициатива по установке этой доски идет снизу. От простых петербуржцев. Однако, конечно, у нее могут быть и противники. Поэтому будем отмывать доску Колчаку столько раз, сколько ее закрасят», – отметил он.



Мемориальная доска Александру Колчаку была установлена 12 ноября. Однако уже спустя два дня была облита черной краской

представители Смольного. Они отметили, что установка мемориала была согласована на основе резолюции Совета при Комитете по культуре, который также изучал роль Колчака в российской истории. Судья, понимая, что дело слишком запутанное, перенес его рассмотрение на 8 декабря.

В середине октября власти города демонтировали доску и перенесли в музей Царского Села.

Эксперты не исключают, что разногласия сторон по многим политическим и историческим моментам в настоящее время провоцируются искусственно. Вероятнее всего, для отвлечения общественности от реальных экономических проблем.

По мнению партнера консалтинговой компании «Центр экономических разработок» Андрея Костикова, городским властям надо быть предельно осторожными и не усиливать такого рода конфликты. «В текущей экономической ситуации и с учетом продолжающегося снижения уровня жизни граждан, заигрывать с политическими пристрастиями людей достаточно опасно. Необходимо соблюдать определенный нейтралитет», – считает он.

## ➔ КСТАТИ

Несколько дней назад общественное движение «Православная миссия по возрождению духовных ценностей Русского народа» объявило об инициативе установки в Петербурге памятника Григорию Распутину.

## В текущей экономической ситуации и с учетом продолжающегося снижения уровня жизни граждан, заигрывать с политическими пристрастиями людей достаточно опасно

К слову, также на прошлой неделе Смольнинский районный суд уже провел первое заседание по делу об установке мемориальной доски Колчаку. Истцами стали гражданские лица, предположительно связанные с политической партией «Коммунисты России». Они считают, что мемориал был установлен незаконно, так как современное российское государство до сих пор не реабилитировало белого генерала, фактически он считается военным преступником, а таковым памятники не ставят. Ответчиками по иску выступали

Противостояние общественности по памятному знаку Александру Колчаку повторяет ситуацию с еще одним мемориалом неоднозначному историческому герою – Карлу Густаву Маннергейму. Памятная доска ему торжественно была открыта министром культуры РФ Владимиром Мединским в июне этого года на Захарьевской улице. За последующие несколько месяцев доску Маннергейму несколько раз обливали краской, ее противники проводили акции протеста и затевали судебные разбирательства.

## НОВОСТИ

### Марата Оганесяна обвинили в мошенничестве

**Федор Резкин** / Бывшему вице-губернатору Петербурга и вице-президенту банка «Российский капитал» Марату Оганесяну предъявлено обвинение в уголовном преступлении при строительстве стадиона на Крестовском острове.

Экс-чиновник обвиняется в мошеннических действиях по ст. 159 (ч. 4) УК РФ. На сайте СК РФ сообщается: «При выяснении следователями схемы, благодаря которой удалось совершить хищение средств при строительстве спортивного сооружения, установлена причастность к этому преступлению бывшего вице-губернатора Санкт-Петербурга».

По версии следствия, Марат Оганесян, осуществляя курирование строительства стадиона на Крестовском острове, обеспечил незаконное привлечение к строительству стадиона компании «ТДМ» в качестве субподрядчика. Он организовал перечисление в пользу указанной компании аванса в сумме более 50,48 млн рублей, которые были похищены через фирмы-«однодневки». Эпизод относится к 2014 году, когда между генеральным подрядчиком ЗАО «ИК «Трансстрой» и «ТДМ» было подписано соглашение на поставку оборудования. Следствие предполагает, что обвиняемый заведомо знал об отсутствии у представителей компании «ТДМ» намерений исполнять контракт. Ранее следователи установили причастность к данному преступлению Александра Янчика, занимавшего пост первого заместителя председателя Комитета по строительству. По данным правоохранителей, он подписывал документы на перечисление вышеуказанных авансовых платежей. Кроме этого, были выявлены другие фигуранты уголовного дела. Это сотрудники компании «ТДМ» Елена Ковалева и Артем Куспиц, а также Григорий Попов – осуществляющий реальное руководство акционерным обществом «ТДМ». Следственный комитет сообщает, что Александр Янчик, Григорий Попов и Елена Ковалева активно сотрудничают со следствием. При этом г-н Артем Куспиц свою вину не признает. Ему избрана мера пресечения в виде заключения под стражу. Марат Оганесян отказался от дачи показаний.

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
22 ноября 2016  
11.00

Место проведения:  
Российский Аукционный Дом,  
ауд. 509 (пер. Гривцова, д. 5)

16+

Подробная информация  
на [ASNINFO.RU](http://ASNINFO.RU)

Регистрация обязательна  
PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pr@asninfo.ru](mailto:pr@asninfo.ru)

## «Панель нового поколения»

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Ожидает ли строительный рынок Петербурга «панельная» революция? Доля панельных домов в общей структуре возводимого жилья в Петербурге и Ленобласти. Тенденции и перспективы.
- Региональный рынок сборного газобетона: основные игроки, емкость, динамика. Собственные мощности застройщиков по производству строительных материалов.
- Преимущества и недостатки технологии по сравнению с другими технологиями домостроения (такими, как монолит и кирпич): скорость возведения, теплостойкость, звукоизоляция, герметизация.
- Внешний вид здания и внутренние планировочные решения – есть ли ограничения?
- Применение инновационных технологий при производстве сборного железобетона. Контроль качества.

# Елена Любушкина: «Надо развивать туристический потенциал района»

**Ольга Кантемирова** / Гатчинский район всегда был интересен для потенциальных покупателей жилья – а значит, и девелоперов – своими благоприятными условиями и обилием достопримечательностей. Но для более эффективного развития территории нужно привлекать не только новых жителей, но и гостей, развивая туристический потенциал региона, – уверена глава районной администрации Гатчинского муниципального района Елена Любушкина. ➔

## – Как развивается жилищное строительство в районе?

– В целом по району динамика роста жилищного фонда характеризуется невысокими, но стабильными темпами. На сегодняшний день у нас строится более 60 объектов с планируемым объемом ввода жилья порядка 250 тыс. кв. метров. Среди наиболее активных застройщиков – компания «Кивеннапа», которая уже несколько лет занимается таунхаусами в пос. Пудость. ООО «СНВ Северо-Запад» на 13,5 га в Коммунаре реализует ЖК «Город Детства», включающий в себя строительство трех-, шести- и девятиэтажных домов, рассчитанных на более 5 тыс. жителей. Также компания строит у нас таунхаусы, коттеджи и многоквартирные дома в других своих проектах. В самой Гатчине завершается строительство первой очереди ЖК «IQ Гатчина» от ООО «ЛСТ Гатчина», подразделения «Ленстройтреста». Это несколько домов от 6 до 12 этажей с подземными паркингами.

Перспективными участками для строительства жилья станут еще две территории Гатчины. Это квартал №1 на въезде в город, площадью 120-150 тыс. кв. м, и свободные участки в микрорайоне Аэродром, площадью 100-130 тыс. кв. м. На обе территории уже разработаны проекты планировки.

## – Утвержден ли в Гатчине новый Генеральный план?

– Пока нет, но работа над документом продолжается. В нем отражены перспективы развития Северной въездной зоны.

## – То есть строить будут еще больше. Хватит ли соцобъектов для новых жителей и есть ли очереди в детсады и школы сейчас?

– К сожалению, темпы строительства жилья и социальных, культурных, спортивных объектов не совпадают – в детские сады есть очереди. Хотя мы эту проблему стараемся закрыть. Так, в рамках программы «Модернизация региональной системы дошкольного образования Ленинградской области» в 2014 году были выкуплены пять учреждений дошкольного образования, построенных по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП): три в Гатчине и два в пос. Сиверском. Благодаря помощи Правительства Ленобласти, мы смогли полностью ликвидировать очередь в Сиверском и существенно ее сократить в Гатчине. В 2017 году в Гатчине начнется капремонт бывшего детского сада, переданного нам от железной дороги, рассчитанного на три коррекционные группы, или 75 мест. Однако в пос. Семрино и в д. Малое Верево очереди в детские сады все еще есть. В Малом Верево планируется строительство детсада на 190 мест.

Что касается школ, к сожалению, пока не удалось полностью ликвидировать вторую смену. Но эту проблему мы решаем. В 2016 году две школы были включены в областную программу «Реновация старых школ» – Гатчинская школа №7 и Сиверская школа №3. По объектам уже готова проектно-сметная документация и предусмотрено финансирование.



## Гатчина станет центром инновационного развития региона, и за пять лет здесь будет создано более 3 тыс. новых рабочих мест

### – Важнейшим критерием притягательности для будущих жителей и девелоперов является транспортная доступность территории. Удобно ли до вас сейчас добраться? Что делается для снижения транспортной нагрузки?

– Движение на дорогах Гатчинского района довольно плотное. По данным НИПИ территориального развития и транспортной инфраструктуры, средняя транспортная нагрузка дорожной сети Гатчины и района составляет 2128 автомобилей в час на 1 км.

Сегодня на разных стадиях реализации находятся три главных выезда из Гатчины. Это ремонт части Пушкинского, Красносельского шоссе и реконструкция Ленинградского шоссе (подъезд к Гатчине №1). На Пушкинском шоссе, вдоль строящегося

жилого квартала «IQ-Гатчина», и на Красносельском шоссе идет активный процесс строительства – расширение дорожного полотна, устройство ливневой канализации и другие работы. После окончания ремонта на Пушкинском и Ленинградском шоссе предусмотрено четырехполосное движение, на Красносельском – двухполосное. На всех участках шоссе в населенных пунктах будет установлено освещение, за их пределами – автономное освещение на пешеходных переходах, а также бордюры и тротуары в плиточном исполнении. Планируется, что реконструкция подъезда к Гатчине №1 продлится до октября 2017 года.

Кроме того, в пос. Пригородный с 2014 года строится путепровод и ведется реконструкция магистрали федераль-

ного значения Р-23 Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель до границы с Республикой Беларусь. Реконструируемый компанией ЗАО «ВАД» участок дороги начинается от границы Петербурга, проходит через населенные пункты Дони, Зайцево, Верево, Вайя, по транспортному обходу Гатчины и заканчивается в Больших Колпанах на пересечении с автодорогой А-120 (Санкт-Петербургское южное полукольцо). Реализация этого проекта разделена на два этапа. Первый планируют закончить к ноябрю 2018 года, второй – в декабре 2020 года. Стоимость проекта составляет более 27 млрд рублей. Строители работают с опережением графика. Первый этап нужно закончить к 90-летию Ленинградской области.

Еще один важный транспортный объект – строительство виадука через железнодорожный переезд в районе деревни Химози. Построить объект планируется до 1 августа 2018 года.

### – Что еще ждет район в ближайшее время? Расскажите о приоритетных направлениях его развития.

– Согласно документам стратегического развития Ленобласти и Гатчинского района, Гатчина станет центром инновационного развития региона. Здесь на базе ПИЯФ им. Б. П. Константинова будет создан Международный центр нейтронных исследований. Уже сейчас создаются структуры коммерциализации научных разработок – такие, как Северо-Западный Нанотехнологический центр, Центр трансфера технологий, кластер медицинской и фармацевтической промышленности и радиационных технологий и другие. Все это позволит создать в ближайшие пять лет более 3 тыс. новых высококвалифицированных рабочих мест.

Кроме того, в районе будет сделан акцент на туристическое развитие. Де-факто район входит в Петербургскую агломерацию и является, по сути, зоной рекреации жителей Северной столицы. Поспособствует этому и проект Gatchina Gardens. Он включает в себя строительство жилья и бальнеологического курорта федерального значения. Там создадут центр отдыха и развлечений, гольф-поле и всю социальную инфраструктуру. В новом поселении будут проживать 15 тысяч человек, большинство из которых будут работать по месту проживания.

Тем не менее, пока мы не достаточно используем туристический потенциал района. В 2016 году мы отмечаем два важных события: 220 лет со дня присвоения Гатчине статуса города и 250-летие Гатчинского дворца. В итоге, по нашим подсчетам, за год Гатчину и музеи района посетят более 500 тысяч человек. Благодаря большому количеству гостей, мы увидели, что нужно сделать, чтобы туризм в районе стал отраслью, приносящей заметный доход в местную казну. У нас не хватает гостиниц, ресторанов достойного уровня. Большие перемены мы ожидаем в связи с передачей в муниципальную собственность Приоратского парка, который должен стать парком развлечений для детей и взрослых. Это будет еще одним центром Гатчинского района для привлечения туристов.

### КСТАТИ

В августе 2017 года в городе Гатчина отпразднуют 90-летие Ленинградской области. В октябре этого года губернатор Александр Дрозденко проведет первое совещание по подготовке к юбилею и дал поручение профильным комитетам и муниципалам подготовить план мероприятий на территории субъекта Федерации и за его пределами на протяжении всего юбилейного года. Соревнования, кон-

церты, фестивали, выставки, строительство новых инженерных и социальных объектов – в 2017 году все будет посвящено юбилейной дате и Году истории. На праздник планируется пригласить делегации зарубежных регионов-побратимов Ленобласти и представителей важнейших российских регионов-партнеров. Кроме того, в мае 2017 года пройдут Дни Ленинградской области в Москве.

# Залог победы – ОПЫТ И ИННОВАЦИИ

**Федор Резкин** / В октябре текущего года компания «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» стала победителем конкурса «Лидер строительного качества – 2016». Дорожные удерживающие парапетные ограждения производства этой компании признаны лучшими среди строительных конструкций. Долго ли пришлось идти к этой победе – рассказывает управляющий «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» Сергей Вдовенко.

«Группа ЛСР» уже довольно долгое время является лидером на рынке строительных материалов. Многолетний опыт работы, наличие современной производственной базы и использование инновационных технологий позволяют компании выпускать продукцию высокого качества – и победы в отраслевых конкурсах только подтверждают это. Компания «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» постоянно участвует в подобных конкурсах и не первый раз побеждает.

В 2015 году компания выиграла в номинации «Лучшая строительная конструкция (система)», до этого она была удостоена Гран-при конкурса «Лидер строительного качества – 2014» и признана победителем конкурса «Строитель года – 2013».

В этот раз компания представила дорожные удерживающие парапетные ограждения, которые получили высокую оценку профессионального жюри. Еще в прошлом году продукция получила одобрение ГИБДД, а также прошла сертификацию Евразийского экономического союза.

**– Понятно, что парапетные ограждения – только часть продукции. Скажите, за какие товары клиенты компании голосуют рублем?**

– Продукция, выпускаемая «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад», имеет достаточно широкий спектр применения. На сегодняшний день ассортимент компании насчитывает более 5000 наименований, при этом лидирующее положение занимают изделия, применяемые при возведении жилых, промышленных и коммерческих зданий, объектов социального назначения, а также при строительстве и ремонте дорог. Среди наиболее популярных продуктов – сваи, дорожные плиты, плиты перекрытий, аэродромные плиты, дорожные ограждения.

**– По итогам 2015 года рейтинговое агентство «Эксперт РА» включило «Группу ЛСР» в число 600 крупнейших компаний России, а позднее журнал «РБК» – в рейтинг 500 крупнейших компаний России, где «Группа ЛСР» заняла лидирующую позицию в секторе «девелопмент и строительство». Помогает ли Вашей компании**

**мощная поддержка холдинга? Вы согласитесь с тем, что «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» работает в «тепличных» условиях? Если не секрет, как компания выстраивает отношения с холдингом? Приходится конкурировать или «яблоки сами падают в корзину»?**

– Выпускаемые железобетонные изделия поставляются как на внешний рынок, так и на строительство объектов «Группы ЛСР». Доля продукции, идущей на собственные проекты, составляет от 10 до 20% в общем объеме продаж, в зависимости от выведенных на рынок объектов.

Если говорить о внешнем рынке, то наша компания работает в условиях высокой конкурентной борьбы, и именно благодаря надежности и высокому качеству производства мы смогли завоевать лидирующее положение на рынке. Среди наших клиентов – крупнейшие строительные компании Северо-Запада. Кроме того, «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» осуществляет проектирование и возведение жилых комплексов «под ключ» как домостроительный комбинат. Сейчас мы возводим жилой комплекс из изделий собственного производства на месте нашего старого железобетонного завода около станции метро «Ладожская».

**– Как Вы оцениваете позиции компании «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» в своем сегменте? Могли бы Вы**

**Высокое качество продукции, удовлетворяющее ожидания клиентов, является для нас приоритетной задачей**

**назвать долю рынка, готовы дальше ее наращивать? Какие шаги предпринимаются в компании для удержания или увеличения своей доли?**

– Как я уже сказал, «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» является лидером на рынке ЖБИ. По итогам 10 месяцев 2016 года компания занимает долю в 25-26%. Несмотря на сложную ситуацию на строительном рынке, мы намерены еще больше укрепить свои позиции и увеличить долю на рынке.



**– Как в компании выстроена работа над поддержанием качества?**

– Высокое качество продукции, удовлетворяющее ожидания клиентов, является для нас приоритетной задачей. Для этого мы постоянно работаем над улучшением существующих технологий, а также проводим последовательный контроль входящего сырья и качества готовой продукции. В производстве ЖБИ задействовано технологическое оборудование ведущих мировых производителей. Каждая изготавливаемая партия тщательно испытывается на прочность и проверяется на соответствие ГОСТ. Среди наших

преимуществ – постоянная ресурсная база, так как мы, в отличие от конкурентов, используем сырье одних и тех же производителей – предприятий «Группы ЛСР».

**– Что стало главным вызовом для компании в 2016 году и как она боролась с этим?**

– 2016 год стал непростым для всех производителей. Рост цен на цемент и арматуру привел к повышению стоимости бетона и ЖБИ. При этом многие компании

продолжают реализовывать продукцию по рекордно низким ценам. В сложившихся условиях мы смогли сохранить высокое качество и объемы продаж.

**– Каковы итоги работы компании в 2016 году? Как Вы могли бы охарактеризовать ситуацию, сложившуюся на рынке, и чего ждать потребителям продукции в 2017 году? На взгляд профессионала, что требуется сейчас рынку для выхода из кризиса?**

– Общее текущее состояние строительной отрасли негативно сказывается на рынке строительных материалов, в том числе и на рынке ЖБИ. Снижаются темпы и объемы строительства, ужесточается конкуренция, растет число «замороженных» проектов. По этим причинам в течение года мы наблюдали падение рынка товарного бетона и железобетонных изделий. По итогам 9 месяцев 2016 года объем реализации ЖБИ у «Группы ЛСР» составил 197 тыс. куб. м.

Положительное влияние на строительный рынок может оказать выравнивание общей экономической ситуации, инвестиции государства и банковских структур в крупные инфраструктурные проекты. Рост числа новых объектов стимулирует спрос на строительные материалы. Сейчас наблюдается некоторый рост в связи с подготовкой города к Чемпионату мира по футболу 2018 года.

**– Сложилось устойчивое мнение, что кризис заставляет компании минимизировать издержки, что сказывается на качестве продукции. Согласны с этим?**

– Экономическая ситуация действительно заставляет искать пути сокращения издержек для сохранения прибыли. Бывают случаи, когда это делается за счет снижения качества. Но в производстве строительных материалов такой способ, наоборот, ведет к росту издержек. Снижение качества негативным образом сказывается на технических характеристиках готового изделия, чаще происходят повреждения во время монтажа, при этом дополнительные затраты по замене ложатся на плечи производителей.

Мы избрали для себя другой путь. Сокращение издержек происходит за счет внутренней реструктуризации взаимосвязанных производственных процессов, аутсорсинга (отказа от непрофильных производственных операций), изменения подхода к планированию, применения методов нефинансовой мотивации сотрудников для повышения результативности труда и многих других способов, которые уже смогли доказать свою эффективность.

цифра

197 тыс.

куб. м – объем реализации ЖБИ «Группы ЛСР» за 9 месяцев 2016 года



## ГК «ЦДС» – победитель конкурса «Строймастер – 2016»

Во Дворце труда состоялась церемония награждения номинантов и победителей конкурса профессионального мастерства среди специалистов рабочих профессий строительного комплекса «Строймастер – 2016». Группы компаний «ЦДС» завоевала две награды – сообщает портал asninfo.ru.

Так, бригада монолитчиков под руководством Кадира Аллахвердиева заняла первое место в номинации «Лучшая бригада». А жилой комплекс «Золотое Время», возводимый на улице Севастопольской, получил диплом второй степени в номинации «Лучшая строительная площадка». В этом году за звание лучших соревновались около 200 рабочих, в номинанты вышли всего 13 бригад и 31 рабочий из строительных организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Рабочие ГК «ЦДС» подошли к конкурсу со всей серьезностью и знанием дела. Качество, мастерство и слаженность их работы были оценены независимой комиссией конкурса наивысшей оценкой. Высокая награда лишней раз подтверждает, что на строительных площадках ГК «ЦДС» работают настоящие профессионалы и квалифицированные специалисты. Рабочие холдинга возводят жилье, соответствующее высоким требованиям собственного бренда «БК-Стандарт. Базовый комфорт». Строительство объектов осуществляется при жестком контроле качества на каждой стадии, с использованием новых технологий и материалов и с соблюдением единых стандартов технического оснащения. Конкурс «Строймастер» организуется Правительством Санкт-Петербурга при поддержке профсоюза строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, во взаимодействии с соответствующими объединениями работодателей.

## В Ленобласти план по вводу жилья выполнен на 103%

В Ленинградской области с января 2016 года введено в эксплуатацию 1,904 млн кв. м жилья – передает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу областного правительства.

Около 460 тыс. кв. м из общего показателя ввода приходится на индивидуальные дома, остальное – многоквартирные здания. Плановый показатель по вводу жилья, установленный Правительством РФ для Ленинградской области, составляет 1,847 кв. м. «Годовой план по вводу в эксплуатацию жилой недвижимости уже выполнен на 103%», – заявляют в правительстве региона. Строительство ведется на 629 площадках, общая площадь возводимого жилья – свыше 8,7 млн. кв. м.

«Эта цифра стабильна уже на протяжении нескольких лет, что говорит о цикличности процессов – застройщики заканчивают проекты и начинают новые, не сокращая своего присутствия в Ленинградской области», – сказал заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин.

# ИКЕА нацелилась на третий

Максим Еланский / Известный скандинавский ритейлер намерен открыть свой третий торговый центр под Петербургом. Предполагается, что комплекс «МЕГА» у поселка Новоселье будет самым большим на территории России. ➔

ИКЕА Centers Russia, являющаяся дочерним подразделением шведского мегаритейлера, приобрела участок в 40 га под строительство третьего торгового комплекса под Петербургом. Расположен он на территории Аннинского сельского поселения Ломоносовского района Ленобласти.

Как сообщают в компании, переговоры о покупке надела под новый комплекс осуществлялись с 2015 года. В соответствии с текущими планами, строительство будет проходить в два этапа. До 2019 года предполагается открыть магазин ИКЕА, на втором этапе запланировано строительство торгового центра «МЕГА». Предполагается, что комплекс будет самым большим в России. Реализация проекта позволит создать более 3 тыс. рабочих мест.

«Являясь крупным деловым и культурным центром России, Петербург всегда находился в фокусе интересов ИКЕА Centers Russia. Юго-западное направление в регионе активно развивается – здесь планируется строительство жилых районов, и мы видим в этом большой потенциал для нашего бизнеса», – подчеркивает в официальном заявлении генеральный директор ИКЕА Centres Russia Милена Генчева.

Отметим, что выбранный для постройки нового торгового центра земельный участок расположен рядом с поселком Новоселье. В рамках данной локации несколько застройщиков активно развивают территорию комплексно. Девелоперы положительно оценивают появление ИКЕА. Наличие крупного торгового комплекса, по их мнению, усилит привлекательность территории.

«Мы возводим в поселке Новоселье масштабный проект NEWПИТЕР, который рассчитан на проживание более 14 тысяч семей, – говорит директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов. – Появление такого оператора как ИКЕА даст импульс развитию всего микрорайона и станет точкой притяжения для потенциальных покупателей. Важно отметить, что проект планировки террито-



фото: Никита Чернышев

Открыть новый магазин ИКЕА планируют к 2019 году

рии Новоселья изначально предусматривал создание зоны торговли. Мы рады, что переговоры с ИКЕА завершились успешно. Надеемся, что строительство нового торгового центра увеличит привлекательность района. Кроме того, новый ТК выступит буферной зоной между жилыми корпусами и Кольцевой автодорогой».

По словам главы Аннинского сельского поселения Дмитрия Рытова, дорога к торговому комплексу будет реконструирована. «Один из важнейших плюсов преобразования поселения – комплексное развитие инженерной и социальной инфраструктуры. Мы рассчитываем на рост населения и закладываем развитие транспортной инфраструктуры в соответствии с нашими планами», – отметил он.

Стоит добавить, что в 2018 году ИКЕА намерена открыть четвертый магазин в Подмоскovie. Он будет отдельно стоящим. Сейчас все магазины компании в РФ размещены в ТЦ «МЕГА», которых у девелопера 14.

Финансовый аналитик ГК «Финам» Тимур Нигматуллин отмечает, что, несмотря на стагнирующий общенациональный рынок, выручка ИКЕА в России растет двузначными темпами. Например, в 2015 финансовом году продажи выросли на 14,7%. «Компания девелопера активно инвестирует в вертикальную интеграцию и локализацию, что снижает влияние курсовых разниц. У ИКЕА уже 4 крупные фабрики в РФ и локализовано до 60% производства», – считает эксперт.

цифра

# 3 тыс.

рабочих мест – будет создано в ТЦ «МЕГА» в Новоселье

## Оживление «Ильича»

Михаил Светлов / Группа компаний «ЦДС» в партнерстве с собственниками территории бывшего НПО «Абразивный завод «Ильич» в Приморском районе займется его редевелопментом. Там появится 240 тыс. кв. м жилья класса «комфорт». Инвестиции в проект превысят 20 млрд рублей.

О том, что группа «ЦДС» Михаила Медведева выступит застройщиком обширной промышленной территории бывшего абразивного завода недалеко от станции метро «Черная речка», сообщили несколько источников на рынке. По их данным, новый жилой комплекс появится на участке площадью 17,8 га. Часть территории площадью 12 га по адресу Красногвардейский переулок, 23, находится в собственности ОАО «Ильич плюс». А другая часть, размером 5,8 га, по адресу Красногвардей-

ский переулок, 15, принадлежит ОАО «Санкт-Петербургский завод прецизионного станкостроения» (СПб ЗПС). Оба «пятна», по данным участников рынка, находятся под контролем людей, связанных с президентом ПАО «БИНБАНК» Михаилом Гуцериевым. В частности, по данным СМИ, собственником СПб ЗПС является ООО «ГРИН ПОИНТ» под руководством партнера Гуцериева Феликса Дина. Директор департамента недвижимости «ЦДС» Сергей Терентьев информировал о вхождении компании в новый проект подтвердил. Но раскрывать данные о собственнике земли отказался. Он лишь сообщил, что до последнего времени территория «Ильича» относилась к деловым и промышленным зонам и помещения завода активно использовались под офисы и небольшие производства. «Согласно проекту, на участке будет построено около

240 тыс. кв. м жилья. Высота застройки не превысит 13 этажей. Здесь будут не только жилье и коммерческая недвижимость, но также необходимые объекты социальной инфраструктуры – два детских сада и школа», – сообщил Сергей Терентьев. Инвестиции в проект не раскрываются. Но, по оценке Павла Бережного из ГК «С.Э.Р.», проект потребует не менее 20 млрд рублей, без учета стоимости земли, рыночная цена которой, по его мнению, составляет 2-3 млрд рублей. Эксперты отмечают перспективность бывшего заводского участка для жилищной застройки. «У него хорошая транспортная доступность – рядом две станции метро. Опять же – близость к центру города и Петроградской стороне повышает престижность района в глазах покупателей жилья. Думаю, на старте продаж квартиры

в проекте будут стоить не менее 100 тыс. рублей за «квадрат», – говорит гендиректор ГК «Недвижимость в Петербурге» Николай Лавров. «Участок хороший. В перспективе вся территория «серого пояса» города будет преобразована. Район станет комфортным для проживания. И цены на жилье значительно вырастут», – согласен Роман Мирошников из компании «Ойкумена».

➔ кстати

Сейчас, по данным КЦ «Петербургская Недвижимость», средняя цена предложения жилья в Приморском районе составляет 106,1 тыс. рублей за 1 кв. м. «В новом проекте, учитывая близость к метро, она будет выше», – считает руководитель КЦ Ольга Трошева.

# Анна Леонова: «До декабря члены СРО должны выразить свою позицию»

**Ольга Кантемирова** / С ноября текущего года по всей стране началась реализация 372-ФЗ (от 3 июня 2016 года), который существенно изменит систему работы саморегулируемых организаций. Что нужно делать СРО, чтобы нововведения прошли быстро и безболезненно, рассказала координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по СЗФО, директор СРО Ассоциации «Строительный Комплекс Вологодчины» Анна Леонова. 

– Анна Геннадьевна, расскажите о первом этапе реализации закона. Что он включил в себя?

– До 1 ноября надо было перечислить деньги с компенсационных фондов на специальные счета 12-ти уполномоченных банков. Это банки с объемом собственных средств от 100 млрд рублей и генеральной лицензией Центрального банка РФ на осуществление банковских операций. На сегодняшний день таковыми являются АО «ЮниКредит Банк», АО «Банк ГПБ», ПАО «Банк ВТБ», АО «Альфа-Банк», ПАО «Сбербанк», ПАО «ВТБ 24», ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ПАО «Банк «ФК Открытие», ПАО «РОСБАНК», ПАО «Промсвязьбанк», АО «Райффайзенбанк» и АО «Россельхозбанк».

Если СРО деньги не перевели, в дело вмешается прокуратура: контролирующие органы найдут изъяны в работе СРО. Все это чревато исключением из Госреестра и, как следствие, – ликвидацией допусков на выполнение работ, я уже не говорю о привлечении отдельных лиц к ответственности.

– Когда начнется следующий этап реализации 372-ФЗ?

– 1 декабря 2016 года. До этой даты все юрлица и ИП должны определиться со своим статусом и подать в СРО уведомление либо о добровольном прекращении членства, либо о переходе в СРО по месту регистрации или о сохранении членства в текущей СРО.

Кроме того, помимо уведомления о сохранении членства надо написать заявление о намерении принимать участие в заключении договоров строительного подряда, без / и / или с использованием конкурентных способов заключения договоров, стоимостью по одному договору соответственно выбранному уровню ответственности.

Что касается перехода в СРО по месту регистрации, то сам переход можно совершить до 30 июля 2017 года. Однако лучше это сделать до 1 мая, потому что свиде-



Фото: Никита Юрчинов

тельство СРО о допуске на выполнение определенных видов работ с 1 июля перестанет быть актуальным. А согласно изменениям в законодательстве, теперь на проверку новых документов уйдет два месяца. В итоге, если члены СРО перейдут в июне, то получат, что они на время останутся без свидетельства о допуске и принадлежности к какому-то СРО.

В целом же, если до 1 декабря организация не выразит свою позицию, то 1 июля 2017 года у СРО есть право ее исключить.

– Что еще должны сделать СРО до июля следующего года?

– Им предстоит провести общее собрание, на котором будет переутвержден весь ранее принятый документооборот: устав в новой редакции, требования к своим членам и иные документы.

– Что в целом даст новая редакция закона?

– Одно из важнейших его нововведений – появление национального реестра

специалистов. Благодаря ему принцип отбора квалифицированных работников изменится. Так, от каждой компании – члена СРО будут внесены данные как минимум трех сотрудников. У них должно быть высшее профильное образование по специальности, стаж работы в строительных организациях – не меньше пяти лет, а также повышение квалификации по подготовке в области строительства не реже одного раза в пять лет. Документы от специалистов станут более достоверными: помимо ФИО работника будут предоставлены номера документов. Благодаря этому ситуация, когда один и тот же диплом значился на нескольких организациях, исключена. Реестр появится в апреле следующего года.

Кроме того, новая редакция снижает финансовую нагрузку на бюджетные учреждения. Для государственных и муниципальных унитарных предприятий, а также коммерческих организаций доля ГУПов и МУПов в которых составляет более 50%, членство в СРО не требуется.

Также в СРО не обязаны вступать компании, выполняющие субподрядные работы, осуществляющие строительство, реконструкцию или капитальный ремонт ИЖС, объектов вспомогательного использования и некапитальных строений (гаражей, киосков, навесов).

Для всех них предусмотрен возврат средств компенсационного фонда. 30 июня 2017 года они будут выведены из СРО, а после 1 июля 2021 года они получат ранее оплаченные взносы в компфонд.

Теперь членами СРО обязаны быть только лица, ведущие строительство по договорам подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, и если стоимость по одному договору превышает 3 млн рублей.

Таким образом, новая редакция закона избавит систему СРО от недобросовестных компаний и снизит дополнительные затраты бюджетных организаций и поставителей малого и среднего бизнеса. А для того, чтобы строительные компании выполнили все нововведения без ошибок и финансовых потерь, руководители СРО и координаторы НОСТРОЙ сейчас ведут активную разъяснительную работу по новым нормам закона.

О ключевых изменениях в 372-ФЗ можно также узнать и на сайте НОСТРОЙ (<http://www.nostroy.ru>). Помимо этого, там есть оперативная информация о СРО, в том числе нарушающих нормы закона, а также вкладка «Единый реестр членов СРО» (<http://reestr.nostroy.ru>).

цифра

16 СРО

включены в Ассоциацию «Национальное объединение строителей» по СЗФО

 Ключевые изменения, внесенные Федеральным законом №372-ФЗ от 3 июля 2016 г. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

## Ключевые этапы реализации 372-ФЗ

### 1 ноября 2016 года

Размещение средств компфондов СРО на спецсчете(-ах) в банках, соответствующих требованиям Постановления Правительства РФ № 970 от 27.09.2016 г.

### 1 декабря 2016 года

Самоопределение членов СРО, подача в СРО уведомления о:

- добровольном прекращении членства
- переходе в другую СРО по месту регистрации
- сохранении членства в текущей СРО

### 1 марта 2017 года

Принятие решения о реорганизации СРО в форме присоединения (если необходимо)

### до 1 июля 2017 года

Для СРО:  
• проведение общих собраний для приведения документов и компфондов СРО в соответствие с ГрК РФ

- подача в Ростехнадзор документов для подтверждения статуса СРО

### с 1 июля 2017 года

- Для членов СРО:
- прекращение действия свидетельства о допуске
  - исключение членов, не подавших уведомление до 1 декабря 2016 года

### 1 сентября 2017 года

Окончание срока на подачу заявления о переводе средств компфонда, при переходе по региональному принципу

### 1 октября 2017 года

Исключение СРО Ростехнадзором из госреестра в случае неподтверждения статуса СРО, а также нахождения в ее составе членов из других регионов

### 1 июля 2021 года

С 1 июля 2021 г. по 30 июня 2022 г. получение ранее уплаченных в компфонд (-ы) СРО средств при подаче соответствующего заявления

## Подготовить\* и направить\*\* в СРО УВЕДОМЛЕНИЕ до 1 декабря 2016 года

### О СОХРАНЕНИИ ЧЛЕНСТВА В СРО

- Приложить к уведомлению документы в соответствии с ч. 2 статьи 55.6 ГрК РФ
- Продолжение деятельности в составе членов СРО

### О ДОБРОВОЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА В СРО

- Указать в уведомлении дату прекращения своего членства (не позднее 01.07.2017 г.)
- Более не состоять в составе членов какой-либо СРО в области строительства
- Направление ЗАЯВЛЕНИЯ в период с 01.07.2021 г. по 30.06.2022 г. и получение ранее уплаченных средств в компенсационный фонд (-ы) СРО

### О ДОБРОВОЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ПЕРЕХОДОМ В ДРУГУЮ СРО

- Указать в уведомлении дату прекращения своего членства (не позднее 01.07.2017 г., но лучше предусмотреть запас в 2-3 недели)
- подача документов в новую СРО
- Получение решения о приеме в члены и направление ЗАЯВЛЕНИЯ с приложением решения, о переводе средств КФ в новую СРО
- Оплата вступительного взноса в новой СРО (если установлен) обязательна

\* Проверить на сайте СРО наличие формы уведомления

\*\* Направить уведомление

1) Почтовым отправлением или курьерской службой.

2) Если отправление не доставлено адресату (вернулось), вручить его лично, под роспись

Если не направить уведомление – исключение из состава членов СРО с 1 июля 2017 года

## Возможные НАРУШЕНИЯ со стороны СРО

- Уведомление получено СРО, но строительная компания не исключена из состава членов СРО
- Уведомление получено СРО, но строительная компания исключена из состава членов СРО по другим основаниям, в том числе с нарушением процедуры исключения
- Заявление о переводе средств получено СРО, но денежные средства не поступили в новую СРО по истечении более 7 рабочих дней, с даты его получения

В этих случаях нужно подготовить исковое заявление в суд и незамедлительно отправить жалобу в Ассоциацию «Национальное объединение строителей», приложив копии документов.

Жалобу нужно направить по электронной почте [info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru) или по адресу: 123242, г. Москва, Малая Грузинская, д. 3, Телефон: +7 (495) 987-31-50

# Поближе к торговле

**Роман Русаков** / В последнее время девелоперы Петербурга стали открывать в крупных торговых центрах города точки продаж. В среде аналитиков рынка нет однозначного мнения о том, насколько это эффективный инструмент продвижения своей продукции.

Фото: Никита Крючков



В ноябре «Группа ЛСР» открыла точки продаж в ТРК «Галерея» и «МЕГА Парнас»

Некоторые застройщики размещают макеты своих жилых комплексов в крупных торговых центрах, некоторые в аэропортах, некоторые в офисах, известны случаи, когда застройщики размещали макеты будущих комплексов даже у вестибюлей станций метрополитена.

Так, 9 ноября текущего года «Группа ЛСР» открыла петербургские точки продаж в ТРК «Галерея» и «МЕГА Парнас».

Как считает Елизавета Яковлева, руководитель отдела маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ», нередко выбор места зависит от целевой аудитории покупателей.

Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», говорит, что пока застройщики редко выбирают торговые центры в качестве основных точек продаж недвижимости. Во-первых, говорит эксперт, арендная ставка в них зачастую выше, чем в коммерческих помещениях формата street-retail, а генерируемый поток посетителей примерно сопоставим или даже меньше. Кроме того, застройщики, имеющие в активах небольшой

пул объектов, стараются объединить все подразделения в одном месте. «Для этих целей оптимальным вариантом является либо бизнес-центр, либо помещения в жилых или административных зданиях. Дополнительные офисы продаж девелоперы стараются открывать либо непосредственно на стройках, либо максимально близко к ним», – говорит господин Банин. Однако, некоторые игроки, имеющие дело с большими объемами продаж, иногда открывают свои стенды в торговых комплексах. Среди них – «Петербургская недвижимость» (Setl City), открывшая точки в ТЦ «Галерея» и ТРК «Радуга».

«Такие точки служат скорее для удобства обслуживания клиентов, чем для расширения продаж. Сложно представить, чтобы посетитель ТРК, зашедший, скажем, в кинотеатр, заодно приобрел и квартиру – это все-таки более обдуманная, долгосрочная и взвешенная покупка. Но обсудить детали предложения с представителем застройщика – вполне реально», – рассуждает господин Банин.

С ним солидарна начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яна Булмистре: «В Петербурге точки продаж недвижимости в торговых комплексах среди застройщиков пока еще не пользуются большой популярностью, что связано со спецификой предлагаемого продукта».

Алексей Калачев, эксперт-аналитик АО «ФИНАМ», говорит: «Не думаю, что такие точки станут эффективным каналом именно продаж недвижимости – такими, как офисы продаж, расположенные в непосредственной близости у строящихся объектов. Скорее, это такой рекламно-маркетинговый ход. «ЛСР» рассчитывает оказывать консультации посетителям торгового комплекса или кинотеатра и даже предоставлять им возможность забронировать квартиру. Однако, покупка недвижимости – дело серьезное, вряд ли ее можно отнести к категории спонтанных покупок. Поэтому не думаю, что в таких точках будут заключаться реальные сделки, эти точки останутся только каналом для информирования об объектах и акциях застройщика».

Илья Андреев, вице-президент BECAR Asset Management Group, также полагает, что эффективность подобных объектов с точки зрения прямых продаж невелика: многие подходят, спрашивают, но ничего при этом не покупают. «Это связано с тем, что недвижимость пока не включается в концепцию товарного соседства в ритейле, как, например, спортивные товары и техника, которые всегда расположены рядом друг с другом в крупных торговых центрах. В данном случае точки продаж нацелены не на прямые продажи, а на поддержание имиджа и узнаваемость бренда – и со своей задачей справляются хорошо», – полагает эксперт.

Однако сами девелоперы к подобной идее в целом относятся благосклонно.

Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер» (направление «Санкт-Петербург») рассказал: «Мы в ГК «Пионер» уделяем особое внимание организации процесса продажи недвижимости, перенимая международный опыт в этом направлении. За рубежом практически все девелоперы создают шоу-румы для своих проектов. Эту практику мы применяем для своих проектов как в Петербурге, так и в Москве. Наиболее оригинальное место, где открыт один из наших шоу-румов, – дилерский центр VolvoSwed-Mobil. Он располагается рядом с жилым кварталом LIFE-Приморский».

На территории автосалона организован двухуровневый шоу-рум. На первом уровне располагается кинозал, в котором посетители имеют возможность посмотреть презентационный фильм о квартале. Видео в деталях раскрывает все преимущества проекта. Там же находится клиентская зона отдела продаж. На втором уровне шоу-рума размещены прототипы квартир, с отделкой, мебелью, техникой и аксессуарами.

## МНЕНИЕ



**Елена Валуева,**  
директор по маркетингу Mirland Development Corporation:

– Мы не открывали точки продаж в торговых комплексах, но, если речь идет о большом проекте массового спроса, рассчитанном не на 2-3 года, а на более длительный срок, и торговый комплекс имеет достаточно большой охват и трафик, то такая практика может быть эффективна.

## «Островок» для застройщика

**Роман Русаков** / Цена аренды квадратного метра в торговых центрах под стенды-«островки» зависит от многих факторов, включая размер объекта (который варьируется, как правило, от 5 до 10 кв. м), месторасположения, характера услуг. В комплексах с высокой проходимостью цена аренды «островка» может достигать нескольких сотен тысяч рублей в месяц.

Не так давно некоторые агентства недвижимости применяли схожую практику, только они делали мобильные точки консультаций по операциям

с недвижимостью, используя для этого специально оборудованные микроавтобусы, которые располагались неподалеку от станций метро. Алексей Калачев, эксперт-аналитик АО «ФИНАМ», рассказывает, что в люксовом московском торговом центре «Времена Года» регулярно устраивается мероприятие под названием «Showroom элитной недвижимости». Экспозиции элитных российских и зарубежных жилых объектов проводятся уже шесть лет. К примеру, в 2014 году в рамках Showroom'a было заключено сделок на сумму свыше 20 млн евро. «Однако вряд ли этот формат можно отнести

к регулярным точкам продаж. Скорее, это периодически проводимая выставка», – отмечает господин Калачев. Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой», отмечает, что в Москве довольно часто такие точки продаж находятся в дружественных торговых комплексах – например, у них один и тот же инвестор или девелопер. «В ТРЦ «АФИ Молл» находится офис продаж ЖК «Одинбург» и «АФИ Резиденс» (девелопер – «АФИ Девелопмент»), в торговом центре «Цветной» располагалась зона для работы менеджеров по проекту «Микро-

город в лесу» (также один девелопер – RoseGroup). «Наличие такой площадки в крупных универмагах – еще одна возможность контактировать с целевой аудиторией. Вышеназванные ТЦ располагаются в дорожных лока-

циях – Сити, центр Москвы. Там представлено достаточно много высокобюджетных брендов – соответственно, они привлекают средний класс и людей с доходами выше среднего», – рассуждает госпожа Доброхотова. По ее

мнению, этот способ реализации новостроек можно рассматривать и как имиджевый (реклама объекта в местах с большим потоком людей) – плюс реальная возможность при желании оставить заявку на покупку объекта сразу.

## МНЕНИЕ

**Ольга Морозова,** руководитель департамента нового строительства «Адвекс»:

– Для строительных компаний, да и для риэлторов, открытие точек продаж в торговом центре – это шаг навстречу покупателям. Чем больше точек, где мы можем показать объекты и рассказать о них, – тем лучше. У «Адвекса» есть офис продаж в ТЦ Академ Парк – и он очень хорошо себя показывает.

# Бесхозные урбанисты

**Максим Еланский** / Старейший петербургский градостроительный институт, несколько лет отбивавшийся от исков о банкротстве, решил признаться в несостоятельности, так и не дождавшись своей покупки. ➔

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о собственном банкротстве от ОАО «РосНИПИУрбанистики». Дата рассмотрения заявления о финансовой несостоятельности института пока не определена.

Российский государственный научно-исследовательский и проектный Институт урбанистики (РосНИПИУ) – один из старейших градостроительных институтов города и страны. Он был создан в 1929 году в Ленинграде под названием «Гипрогор», с 1959 по 1991 г. носил название «Ленгипрогор». За 87 лет работы организация подготовила более 600 градостроительных проектов территориального развития, в том числе едва ли не всех крупных городов СССР: Баку, Минск, Алматы, Петропавловска-Камчатского, Читы, Хабаровска, Новосибирска, Казани и многих других.

Институт урбанистики располагается в высотном здании по адресу: ул. Басейная, 21. В 1998 году в нем произошел пожар. Верхняя часть многоэтажки выгорела полностью, остались лишь колонны и перекрытия. Ремонт был произведен только в 2008 году частной компанией, в обмен на несколько верхних этажей.

При отслеживании арбитражной картотеки можно отметить, что серьезные проблемы у организации начались чуть более двух лет назад. Она перестала оплачивать работу подрядных и партнерских компаний. Из-за долгов в адрес института уже направлялись иски о банкротстве, но ситуацию несколько раз удавалось разгрузить.

В настоящее время в открытом производстве находятся около двух десятков исков к ОАО «РосНИПИУрбанистики». В основном от поставщиков воды, тепла и света. Кроме того, в первой половине текущего года арбитраж удовлетворил иск по долгам института от вневедомственной охраны. В августе суд поддержал требование профсоюзной структуры института о взыскании с его руководства 440 тыс. рублей задолженности по заработной плате работников.

Отметим, что сами сотрудники Института урбанистики ранее обвиняли в кризисной ситуации в НИПИ генерального директора ОАО Владимира Щитинского. В январе этого года на внеочередном



Фото: Никита Невский



В 1998 году здание Института урбанистики горело, восстановили его только спустя десять лет

собрании акционеров он был смещен со своей должности. Экс-глава организации весной этого года пытался опротестовать свою отставку через суд, но его иск не был поддержан.

Особенность всей ситуации в том, что с середины 2014 года ОАО «РосНИПИУрбанистики», 100% акций которого находятся у государства, вошло в масштабную программу новой приватизации российских НИИ. Согласно ей, до 2017 года Институт урбанистики должен уйти в частные руки. Продаваться пакет акций должен через аукцион, в случае признания его несостоявшимся – реализоваться посредством публичного предложения. Функции агента по продаже организаций были возложены на Российский аукционный дом (РАД).

РАД в текущем году уже дважды пытался провести торги. Однако покупателей так и не нашлось. Следующий аукцион должен пройти 30 ноября. Начальная цена лота составляет 83 млн рублей. За эту или более высокую стоимость можно будет приобрести 100% акций института. Не исключено, что урбанисты уже не наде-

ются на продажу организации и решили самоликвидироваться.

По словам юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, приобретатель организации принимает и долги компании. «Вероятнее всего, поэтому желающих купить институт не нашлось. Важно понимать, что новый собственник должен будет заниматься прямыми функциями научного института. В данном случае – разработкой градостроительных планов. Отдельные коммерческие услуги – к примеру, такие, как сдача помещений в аренду – должны быть вторичны», – подчеркивает специалист.

## цифра

# 87 лет –

работает Институт урбанистики (бывший «Ленгипрогор»), один из старейших в городе и в стране

## тендеры

➔ **ГКУ «Управление строительства Ленинградской области» ищет подрядчика для строительства** пожарного депо в городе Сясьстрой Волховского района. Объект должен будет построен на улице Культуры и рассчитан на две машины. В границах участка имеется охранная зона ЛЭП: подрядчику предстоит переустроить попадающие в зону строительства электрокабель 2КЛ на 6 кВ и воздушную линию. Площадь застройки – 1025 кв. м, общая площадь – 1443 кв. м. Стоимость работ составляет 116 млн рублей. Заявок ждут до 2 декабря, торги назначены на 8 декабря текущего года. Конечный срок исполнения контракта – 14 месяцев. Проект выполнен в ЗАО «Ленпромтранспроект».

➔ **СПб ГУДП «Центр» объявил о конкурсе на выбор компании-подрядчика,** занимающейся ручной уборкой улиц. Согласно техническому заданию, ручной уборке подлежат тротуары и другие элементы улично-дорожной сети в Центральном и Адмиралтейском районах. Контракт заключается на три года. Ручная уборка необходима для очистки многочисленных зон тротуаров, недоступных для машин и механизмов – вдоль стен, внутри и вокруг остановок, киосков, столбов, деревьев и кустов, велодорожек. Максимальная стоимость контракта составляет 290,8 млн рублей. Прием заявок продлится до 6 декабря, аукцион состоится 8 декабря текущего года.

➔ **Администрация МО «Тосненский район» подвела итоги конкурса на строительство межпоселкового газопровода** от деревни Нурма до поселка Шапки. Работы проведет петербургское ООО «Блок-Монолит» за 231 млн рублей. Заявки еще двух претендентов были отклонены, как несоответствующие требованиям документации. Как следует из технического задания, газопровод пройдет по землям Нурминского и Шапкинских сельских поселений параллельно автодорогам, с пересечением железной дороги и заболоченных притоков Мельничного ручья. Общая протяженность трассы составляет 21 км. Работы необходимо провести до июня 2018 года.

➔ **ФГБУ «Петербургский институт ядерной физики им. Константина» информирует о конкурсе** на проведение строительно-монтажных работ в здании под внутренним номером 122/1. Конкурс проводится в рамках модернизации инженерно-технических систем обеспечения эксплуатации реактора «ПИК» и работы его научных станций. Промышленная площадка ФГБУ «ПИЯФ» находится в Ленинградской области, в Гатчине, в Орловой роще, в 3,8 км от центра города. Комплекс относится к радиационному объекту II категории. Стоимость работ составляет 425,3 млн рублей. Заявки принимаются до 6 декабря, подрядчик определяется 8 декабря. Срок исполнения контракта – декабрь 2018 года.

## НОВОСТИ

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве** АО «Пикалевский цемент», входящего в ГК «Евроцемент групп». Истцом является ООО «ИПСК». Дата рассмотрения иска по существу пока не определена. В рамках небанкротного иска компания «ИПСК» в течение этого года взыскивала 600 тыс. рублей. Данная сумма является задолженностью по проведенным истцом подрядным строительным работам на цементном предприятии. Еще один иск в 350 тыс. рублей от «ИПСК» пока находится в производстве.

➔ **В Арбитражный суд Северо-Западного округа направлена кассационная жалоба** от шведской компании Steelmar Scandinavia на отказ судов нижних инстанций от пересмотра дела по застройке Баболовского парка. Ответчиком по нему является КГИОП Петербурга. Напомним, шведы планировали построить на территории парка 71 коттедж. Ранее суды четырех инстанций отказали компании в требовании отменить приказ Министерства культуры РФ в части утверждения объектов охраны Баболовского парка. Судебная тяжба пошла по второму кругу. В 2014 году парк, за исключением спорного земельного участка, принадлежащего Steelmar Scandinavia, был передан Государственному музею-заповеднику «Царское село».

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказался удовлетворить иск** ЗАО «Агропромышленный концерн «Агрос» к администрации Выборгского района Ленобласти. Истец через суд намеревался заключить с чиновниками договор купли-продажи земельных участков общей площадью около 10 га в поселке Пушное. Из материалов дела следует, что между сторонами в 2008 году был заключен договор аренды. В соответствии с ним муниципалы передали фермерскому предприятию 36 га в аренду на 49 лет. В 2015 году «Агрос» обратился к чиновникам с заявлением о выкупе части земельного участка, на заявление был получен отказ. В судебном решении отмечается: несмотря на то, что действующий арендатор имеет право прерогативы при покупке участка, право решать, продавать или не продавать землю, остается за продавцом.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти закрепил мировое соглашение** между NEWRANK TECHNOLOGY LTD и ООО «Корпорация ЛЭК ИСТЕЙТ». В его рамках строительная организация выплатит вне судебного предписания истцу 366 млн рублей в срок до апреля 2017 года. Из материалов дела следует, что данная сумма является неустойкой по кредитному договору, заключенному между «Росбанком» и «ЛЭК ИСТЕЙТ» в 2007 году. В его рамках строительной компании было выделено 2 млрд рублей. Деньги возвращены не были. В 2013 году Арбитражный суд удовлетворил иск банка о взыскании задолженности, однако требование не было исполнено застройщиком. В октябре текущего года право требования долга было переуступлено компании NEWRANK TECHNOLOGY LTD. Новый истец решил взыскивать с «ЛЭК ИСТЕЙТ» только проценты по просрочке кредитного договора. Иск от 2013 года исполнению теперь не подлежит.

Фото: Никита Крючков



# Мал, да удал

**Михаил Светлов** / Фонд имущества Петербурга продал аварийное здание на Гончарной улице под гостиницу за 65 млн рублей – с превышением стартовой цены в более чем в два раза. Эксперты отмечают рост спроса на недвижимость под гостиницы со стороны инвесторов. Хотя срок окупаемости вложений в этом бизнесе составляет 16-20 лет. ➔

Фонд имущества Петербурга на торгах прошлой недели продал 11 объектов недвижимости на сумму 193 млн рублей. Самым дорогим из реализованных лотов стало расселенное трехэтажное здание на Гончарной улице, 11а, литера Б. Это здание площадью 1 тыс. кв. м, с участком в 403 кв. м, в непосредственной близости от Московского вокзала, предлагалось инвесторам за 28 млн рублей. На актив претендовало 16 компаний. Торги продолжались более 15 минут. В результате недвижимость за 65,2 млн рублей купила

индивидуальный предприниматель Ирина Злобина.

Победительница аукциона от комментариев отказалась. Но специалисты активно обсуждали покупку. Сотрудники Фонда имущества сообщили, что главная ценность участка – его месторасположение. Рядом выход с перрона Московского вокзала. «Там можно сделать небольшой отель класса «три звезды» или хостел», – говорит представитель Фонда имущества. Единственная сложность, с которой может столкнуться инвестор, – это охранный

статус здания (оно было построено до 1917 года), а значит, весь проект придется согласовывать с КГИОП.

«Если аварийность расселенного здания не очень серьезная, реконструкция под отель может обойтись в 25 тыс. рублей на 1 кв. м», – подсчитала директор ГК Docklands Development Екатерина Запороженко. Срок окупаемости подобных проектов, по ее словам, составляет 5-7 лет. Но другие эксперты указывают на то, что реальные сроки окупаемости гостиничных проектов значительно больше. По оценке

владельца отеля «Гельвеция» Юниса Теймурханлы, отели высокого класса окупаются за 16-20 лет. «Конечно, сезон на сезон не приходится. В этом году у нас были выше и загрузка, и средняя цена, и доход с номера. Причин ажиотажного спроса было две: девальвация рубля и низкая инфляция, а также спокойная геополитическая обстановка. Отдельное спасибо росту потока туристов, которые теперь предпочитают Эрмитаж Лувру», – говорит он.

По словам главы Комитета по туризму Смольного Андрея Мушкарева, в 2017 и 2018 годах ожидается еще большее увеличение туристического потока, что несомненно отразится на стоимости отелей в Петербурге. «Этим летом номера в отелях Петербурга стоили в среднем на 12% больше, чем в Москве. Те, для кого эти цены высоки, могут приехать зимой и увидеть все то же самое, а может быть, даже лучше, но по более доступным ценам», – говорит чиновник.

Эксперты отмечают, что спрос на помещения под гостиничную функцию есть. Но ажиотажным его не назвать. К концу этого года, как ожидают в Комитете по туризму, Петербург посетят до 6,8 млн туристов. Это на 300 тыс. больше, чем в 2015 году. Но инвесторы не верят в долгосрочность данного тренда и новые отели пока строят неактивно.

## КСТАТИ

По итогам первого полугодия 2016 года общий номерной фонд качественных гостиниц Петербурга достиг 17,6 тыс. номеров – подсчитали в компании IPG.Estate. В первом полугодии 2016 года на рынок было выведено 5 гостиничных проектов, суммарной номерной емкостью в 566 номеров. До конца 2016 года прогнозируется ввод еще трех качественных отелей. Таким образом, до конца 2016 года суммарный объем номерного фонда Петербурга достигнет 18,5 тыс. номеров.

## АСН-ИНФО НОВОСТИ

➔ **Минстрой РФ предлагает системно значимых застройщиков** банкротить по особым правилам. Как сообщает портал «АСН-Инфо», застройщик может быть признан судом «системно значимым» – если он привлекал средства не менее чем в двух регионах, а число дольщиков, обязательства перед которыми не исполнены, не менее 5 тысяч. Особенность банкротства заключается в недопустимости удовлетворения требований одних дольщиков за счет объектов, которые строятся на средства других. Сейчас инициатива проходит согласования с другими ведомствами. В Минэкономике РФ, отвечающем за госрегулирование в сфере банкротства, сообщили, что позиция по документу пока формируется.

➔ **Госдума РФ приняла закон о праве регионов принимать решение** об отмене моратория на переоценку кадастровой стоимости недвижимости. Как сообщает портал «АСН-Инфо», установленный сейчас законный мораторий не будет применяться в обязательном

порядке, а решение о его введении может быть принято высшим исполнительным органом власти субъекта РФ. Субъект сможет установить, что с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года будет применяться кадастровая оценка, которая действовала на 1 января 2014 года. Региональные власти должны принять решение о таком моратории до 20 декабря 2016 года. Закон «О государственной кадастровой оценке» вступил в силу 3 июля 2016 года. Параллельно с этим Госдума приняла закон, вводящий мораторий на изменение кадастровой стоимости при взимании платы за землю (процент от кадастровой стоимости) во всех ее возможных формах.

➔ **Количество обманутых дольщиков в Ленобласти сокращается** – сообщает портал «АСН-Инфо». По состоянию на осень 2016 года в области остались 10 проблемных домов и 358 обманутых дольщиков. В 2012 году было зарегистрировано 25 проблемных объектов. Самые крупные достроенные

объекты, где проблемы дольщиков решены: ЖСК «Первый квартал» в Новом Девяткино – 290 человек, объект ООО «Единство» в пос. им. Свердлова – 353 дольщика, ЖСК «Тельмана, 23» – 100 человек. В ходе встречи с депутатами губернатор региона Александр Дрозденко выразил уверенность в том, что в перспективе в Ленинградской области будет полностью решена проблема обманутых дольщиков. Он уточнил, что закон предписывает регионам помогать дольщикам, объекты которых официально признаны проблемными – когда срок сдачи дома по договорам долевого участия просрочен на год или застройщик признан банкротом.

➔ **Компания «Ленэнерго» модернизирует ПС №7 «Бегуницы»** – подстанцию 35 кВ в Волосовском районе Ленинградской области. Реконструкция энергоисточника позволит подключить к электросетям новых потребителей, а также повысит надежность электроснабжения Бегуницкого, Зимницкого сельских поселений и участка трассы «Нарва» –

сообщает портал «АСН-Инфо». Энергетики заменят на подстанции трансформаторы, увеличив мощность энергоисточника в два с половиной раза – с 8 до 20 МВА, а также установят современные распределительные устройства 10 и 35 кВ, системы автоматизации и телемеханики и коммерческого учета электроэнергии. Завершить модернизацию энергообъекта планируется до конца 2016 года.

➔ **Россиянам могут запретить строить на огороженных участках капитальные жилые постройки.** Документ, внесенный на рассмотрение в Госдуму, призван упорядочить землепользование для 60 млн российских дачников и садоводов, сообщает портал «АСН-Инфо». Законодательная инициатива предполагает узаконить строительство на садовых земельных участках жилых домов для постоянного проживания. На огороженных же участках граждане будут вправе размещать исключительно хозяйственные постройки, не являющиеся объектами капитального строительства. Кроме того,

определяется единый бесконкурсный порядок выделения садоводам земли, что позволит вовлечь в оборот неиспользуемые участки. Документ вводит понятие имущества общего пользования товариществ, которое не может быть разделено. Также законопроект конкретизирует порядок создания садовых товариществ.

➔ **Сенатор Анатолий Широков внес в Госдуму законопроект,** запрещающий выдавать участки на землях закрытых и заброшенных поселков, где ранее находились «территориальные зоны специального назначения», – сообщает портал «АСН-Инфо». Данным термином Градостроительный кодекс РФ обозначает земли населенных пунктов, занятые кладбищами, скотомогильниками, захоронениями твердых бытовых отходов и т. д. Совет Госдумы уже направил законопроект в Комитет по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям для сбора отзывов, предложений и замечаний. После 8 декабря текущего года документ будет обсуждаться в первом чтении.

➔ **В продолжение реконструкции дороги А-121 «Сортавала»** вложат 6,8 млрд рублей. Как сообщает портал «АСН-Инфо» работы будут проведены на участке со 131-го по 153-й километр. Дорога в этом месте отнесена к третьей технической категории и рассчитана на две полосы с движением 100 км/час. В границах строительства находятся путепровод и мост – железнодорожный однопутный железобетонный путепровод длиной 31 м и мост через реку Тихая.

➔ **Ремонтные работы южного полукольца «бетонки»** начнутся в 2018 году. Как сообщает портал «АСН-Инфо», начать реконструкцию дороги предполагается с участка протяженностью 41,8 км, между трассами Р-23 Петербург – Псков и М-10 Москва – Петербург (64-106 км). «Севзапуправтдор» готовится провести конкурс за право выполнить проектирование реконструкции в 2017 году, строительные работы начнутся в 2018 году. Реконструкция данного участка позволит разгрузить и дорогу М-10, и Киевское шоссе.

# В поисках альтернативы ипотеке

**Роман Русаков** / На рынке загородного малоэтажного жилья, в отличие от городского, программы ипотечного кредитования развиты гораздо слабее. Поэтому нередко девелоперы предлагают программу рассрочки по приобретению жилья. ➔

Неразвитость ипотеки на рынке малоэтажного жилья объясняется чисто техническими причинами – загородные объекты чаще нетиповые, оценка также нередко затруднена отдаленностью объекта, а потому стоимость оформления кредита получается для банка намного дороже кредита на типовое жилье в пределах Петербурга.

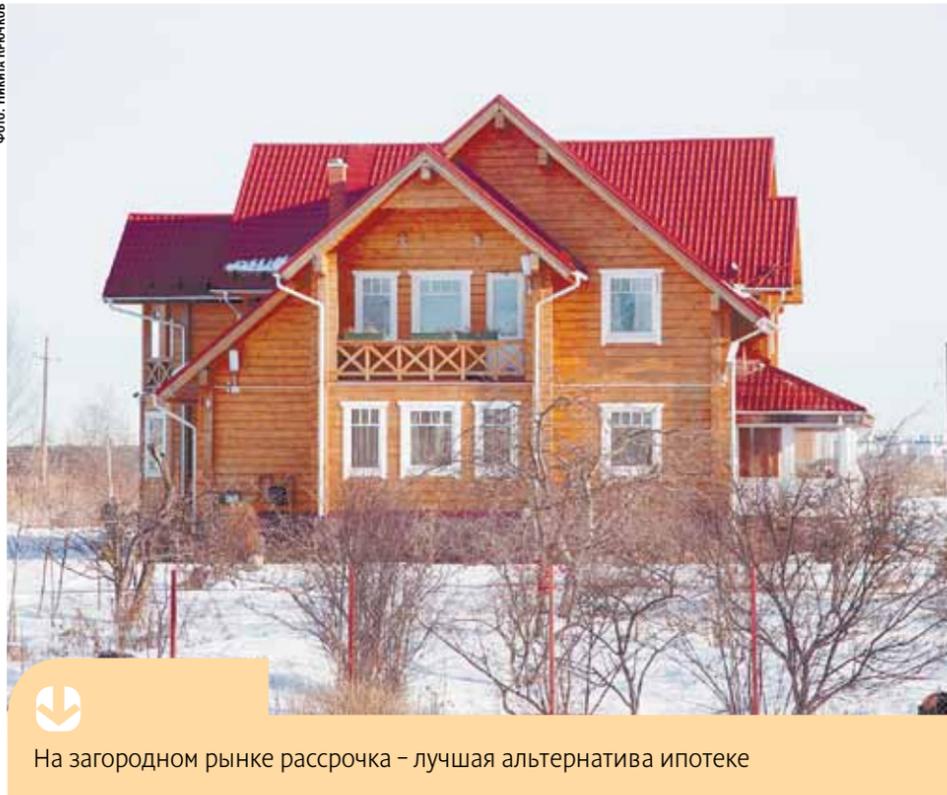
Девелоперам тоже сложно привлекать кредитные средства для реализации своих проектов. В связи с этим они используют альтернативные инструменты получения средств – такие, как рассрочка платежа. Ведь чем активнее они будут строить, тем лучше будут идти продажи.

## Наценка за рассрочку

Дмитрий Сперанский, руководитель экспертного бюро «Сперанский», считает, что сегодня компания, которая не предлагает рассрочек, сильно уменьшает себе число потенциальных клиентов. При этом аналитик указывает на то, что застройщики декларируют беспроцентные рассрочки, но на самом деле такой возможности не предоставляют. «Беспроцентная рассрочка – это если клиенту одинаково будет стоить объект вне зависимости от того, оплатит ли он его сразу или возьмет рассрочку. Но таких условий нет. У всех предусмотрена скидка на первоначальный взнос. Де-факто это и есть «наценка за рассрочку». Но сегодняшним клиентам приятнее думать в категориях «скидка» и «беспроцентная рассрочка» – именно эти слова застройщики им и говорят», – указывает эксперт.

Аки Косонен, директор по экспорту концерна Hartela, впрочем, говорит, что в комплексе таунхаусов «Aurinko Бор» действует программа: первый взнос 30%, затем беспроцентная рассрочка на 8 месяцев.

Сергей Балугев, директор по продажам ГК «Факт», рассказал, что в компании действует две программы рассрочек. По первой компания на 18 месяцев дает рассрочку всем своим клиентам. Они могут приобрести участки без первого взноса, разделить платежи на указанный срок и начать их вносить. Вторая программа предусматривает рассрочку на 36 месяцев. Первые 18 месяцев клиенты также платят без процентов. На сумму, которая осталась не уплаченной к концу срока, компания может продлить рассрочку до 36 месяцев, но уже под 14,5% годовых. «Эта программа пока действует в одном нашем проекте "Love is"», – сообщил специалист. Он также добавил, что к Новому году компания ввела так называемый «Зимний пакет» – безрисковую рассрочку. «В случае, если доход наших клиентов снизится или у них появятся другие приоритетные цели для вложения денег, возможно отка-



На загородном рынке рассрочка – лучшая альтернатива ипотеке

заться от рассрочки и вернуть все деньги без каких-либо штрафов и неустоек», – говорит эксперт.

УК «Теорема» предлагает рассрочку как на покупку земельных участков, так и таунхаусов. Беспроцентная рассрочка на земельные участки предоставляется на срок до 1 года. Минимальный первый взнос составляет 25%. На него предоставляется скидка в размере 10%. На таунхаусы рассрочка предоставляется на 6 и 9 месяцев. Она также беспроцентная. Первый

срок на шесть месяцев при первоначальном взносе 30%. Также у нас существуют рассрочки до трех лет под 17% процентов годовых. Услугой может воспользоваться каждый клиент, при этом ему не нужно предоставлять пакет документов, необходимый для оформления ипотеки в банке. Для большинства покупателей данный факт говорит в пользу рассрочки».

Анна Лукьянчук, коммерческий директор «Сити 78 Загородная недвижимость» говорит, что сейчас среди девелоперов

## Компании, которые сегодня не предлагают рассрочек, сильно уменьшают себе количество клиентов. В первую очередь это касается загородного рынка

взнос начинается от 20%. «От суммы данного платежа предоставляется скидка в размере 10% при рассрочке на 6 месяцев и 5% при рассрочке на 9 месяцев», – сообщила Марина Агеева, руководитель отдела продаж УК «Теорема».

### Без эмоций

Генеральный директор ООО «LANDKEY» Валерий Соколенко говорит: «На сегодняшний день при приобретении загородного участка мы предоставляем беспроцентную рассрочку на год при первоначальном взносе 30%. При покупке коттеджа действует беспроцентная рас-

срочка с нулевым первоначальным взносом. «Однако мы относимся к таким экспериментам очень настороженно. На заключение сделки здесь, скорее, влияет эмоция покупателя, а не ответственный платежеспособный подход. Для девелопера такие сделки создают лишнюю работу: увеличивается либо количество должников по проекту, либо число расторгнутых договоров. А на продажи, как таковые, подобная рассрочка влияет очень мало. Мы считаем, что минимальный первый взнос должен составлять хотя бы 10%, а оптимальный – 30%. В наших проектах действует программа: 12% первый взнос и рассрочка

на 12 месяцев, – говорит Анна Лукьянчук. – Она пользуется большим спросом (количество ипотечных сделок и сделок с рассрочкой у нас 50 на 50), особенно в поселке, где участки подешевле: оплатив первый взнос, покупатели вкладывают деньги в строительство дома и постепенно оплачивают участок».

PR менеджер компании LUONTO Анна Волгина с коллегой из «Сити 78» солидарна: «Одно из самых распространенных потребительских предложений на рынке недвижимости – рассрочка до 18 месяцев с первоначальным взносом 0 рублей. Но покупателям следует внимательно оценивать такой вариант: несмотря на то, что ежемесячный процент на сумму не начисляется, первоначальная стоимость все же растет. Стандартная скидка застройщика в таком случае распространяется не на всю сумму, а только на размер первого взноса».

## Адекватное ценообразование

Другим немаловажным инструментом для стимулирования продаж, помимо рассрочек, остаются скидки. Сегодня на загородном рынке их предлагает большинство застройщиков. В индивидуальном порядке девелоперы готовы рассматривать нестандартные условия оплаты и учитывать пожелания клиента.

Но эксперты говорят: продажам на загородном рынке помогает адекватное соотношение цены и качества продукта. Большие скидки говорят о неадекватном ценообразовании. Кроме того, недвижимость – это серьезная покупка, которую многие люди совершают один-два раза в жизни. Учитывая это, покупатели рационально подходят к выбору, ориентируясь на локацию, транспортную доступность, наличие инженерных коммуникаций и т. д. Скидкой в лишние 5% их не убедить купить то, что им не нравится.

Марина Агеева полагает, что предоставлять очень большие скидки (20-30% и больше) застройщики все равно не могут, если их цена экономически обоснована. «Если же девелопер может спокойно «скинуть» 40%, возникает вопрос обоснованности его цены и устойчивости самой компании», – отмечает она.

Госпожа Агеева рассказала, что при единовременной оплате клиенты компании получают скидку 10% от стоимости объекта.

Некоторые компании вместо скидок придумывают различные бонусы для своих клиентов. PR менеджер компании LUONTO Анна Волгина сообщила, что в компании помимо стандартных предложений, например, можно получить полгода коммунального обслуживания в подарок.

## МНЕНИЕ



**Краснощев Сергей,**  
руководитель отдела продаж девелоперской группы компаний «Максимум Life Development»:

➔ – Рассрочка – дополнительный инструмент, позволяющий компаниям сохранить цену предложения, при этом увеличив его привлекательность. Набирает обороты движение в сторону предоставления беспроцентной рассрочки с минимальным первоначальным взносом или без такового. Также компании идут на увеличение срока рассрочки, дабы снизить величину ежемесячного платежа.



**Катерина Соболева,**  
управляющий директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar:

➔ – Около 85% всех застройщиков предлагают рассрочку на земельные участки или коттеджи до окончания строительства, если у них все в порядке с документацией. Недвижимость можно приобрести либо по базовой цене, которая выше, чем при 100-процентной оплате, либо на условиях 12% годовых. При приобретении загородного жилья максимальные скидки при 100-процентной оплате могут достигать 20%.



Средняя загруженность зоны платной парковки в Петербурге составляет 36%

# Парковки: вчера, сегодня, завтра

**Ольга Фельдман** / Платные парковки – обязательный этап организации дорожного движения в любом современном мегаполисе. А кроме того, серьезная статья пополнения городского бюджета и перспективная тема для государственно-частного партнерства. ➔

Регионы представили свои наработки в области создания платных парковок в рамках рабочей сессии «Платные парковки в центре города. Опыт регионов», состоявшейся в ходе III ежегодной конференции «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

## Пилотные проекты

О первых шагах по реализации проекта создания зон платных парковок в Петербурге рассказал Артем Хрюкин, директор СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга».

Согласно исследованиям, в 2015 году уровень автомобилизации жителей Петербурга достиг 308 автомобилей на 1000 человек. Решение городских властей о создании зон платных парковок в Северной столице основывалось на необходимости разгрузить центр города от автомобилей, избавить его от пробок.

«Зона платной парковки в Петербурге существует всего год с небольшим, – рассказал Артем Хрюкин. – Было устроено 3000 мест в Центральном районе. Тариф составляет 60 рублей в час. Существует четыре способа оплаты – паркомат, SMS, мобильное приложение и личный кабинет. Средняя загрузка сегодня составляет примерно 36%. Доход от зоны платной парковки с начала ее существования составил 130 млн рублей. Это цифра небольшая», – констатировал Артем Хрюкин.

«Незанятость пилотной парковочной зоны объясняется ее небольшими размерами, – считает Иван Нестеров, исполнительный директор ЗАО «РосГеоПроект». – От центра пилотной зоны до ее границ в среднем около 700 м. Такое расстояние можно преодолеть пешком, оставив машину за пределами зоны платных парковок. Такая ситуация способствует еще большей загрузке прилегающих

улиц и, как следствие, затору движения из-за припаркованных машин. Расширение платной парковочной зоны позволит решить проблему перенасыщенности соседних улиц и выровнять загрузку парковочного пространства в центре города».

В этом году, как сообщил Артем Хрюкин, проектируется еще одна зона в Центральном районе, а также дополнительно будет проведен конкурс по определению подрядчиков для проектирования зон парковок еще в двух районах – Петроградском и Адмиралтейском. «Мы планируем создание 40 тыс. парковочных мест, – сообщил Артем Хрюкин. – Также платной зоной после проведения ЧМ-2018 будет охвачен и Васильевский остров».

По словам Артема Хрюкина, у города есть «определенные проблемы с собираемостью штрафов». Есть договоренность с Федеральной службой судебных приставов и Налоговой службой о совместной работе по поиску недобросовестных граждан.

Об опыте создания платных парковок в Казани рассказал Данил Фомин, директор МКУ «Организатор городского парковочного пространства».

Он сообщил, что для поездок на работу личным транспортом пользуется примерно 70% населения города. «Были проведены исследования, которые показали, что без быстрого принятия мер загруженность дорог достигнет 75%, – отметил Данил Фомин. – Поэтому была сформирована концепция единого парковочного пространства города и принято решение о реализации пилотного проекта. На эти цели было выделено 36 млн рублей из бюджета республики Татарстан, создана зона на 250 машино-мест, и разработана соответствующая нормативно-правовая база».

В целях выявления и оповещения неплательщиков заключено соглашение о взаимодействии между ГИБДД, административной комиссией города и Почтой России. С 1 апреля 2015 года платные парковки в Казани заработали в штатном режиме.

«За время действия зоны платных парковок в бюджет города поступило более 30 млн рублей, – рассказал Данил Фомин. – 26% приносят паркоматы, все остальные платежи идут через SMS и мобильное приложение. Сбор от

оплаты штрафов составили более 35 млн рублей. По состоянию на 1 ноября текущего года количество платных парковочных мест – 1952».

Говоря о сроке окупаемости проекта, Данил Фомин отметил, что суммы от сборов уже через полтора года превысили все затраты по устройству парковочного пространства и его обслуживанию. Исследования показали, что удельный доход бюджета от парковки составляет 1,5 тыс. рублей в месяц на одно машино-место. Примерно столько же составляет удельный доход бюджета от оплаты штрафов. «Речь идет именно об оплаченных штрафах, а не о вынесенных постановлениях», – подчеркнул Данил Фомин.

Только за первый месяц работы платных парковок, согласно системе «Яндекс – Пробки», улучшение дорожной ситуации в Казани составило 7%. Планируется расширение зоны платной парковки до 6 тыс. машино-мест.

«Кроме того, один из участков парковки был организован при помощи частного бизнеса. Владелец одного из ресторанов проделал все работы за свой счет, сейчас в работе еще два подобных проекта, – рассказал Данил Фомин. – Инициатива показательна тем, что коммерческие структуры видят в организации платных парковок свое конкурентное преимущество, а с другой стороны – она демонстрирует признание эффективности организации парковочного пространства в городе». Впрочем, как подчеркнул Данил Фомин, администрация города видит в проекте не вариант коммерции, а исключительно способ разгрузить дорожную сеть.

## Эффект привыкания

«Организацию платных парковочных пространств в первую очередь необходимо рассматривать как часть системы организации дорожного движения. И лишь затем – как бизнес-проект», – согласен с коллегой Султан Жанказиев, заведующий кафедрой «Организация и безопасность движения» Московского автомобильно-дорожного института (МАДИ).

По его словам, опыт Москвы и многих европейских городов показывает, что через определенное время существования платных парковок наступает «эффект привыкания» и наличие платной парковки само по себе не гарантирует снижение объемов транзита.

«Даже после организации парковочной системы Москва по-прежнему сталкивается с проблемой загрузки центра города. Он составляет 100%. Необходимо искать новую концепцию использования парковочного пространства, которая позволила бы снизить объемы транзита, и использовать парковочное пространство как инструмент системы организации дорожного движения», – считает Султан Жанказиев.

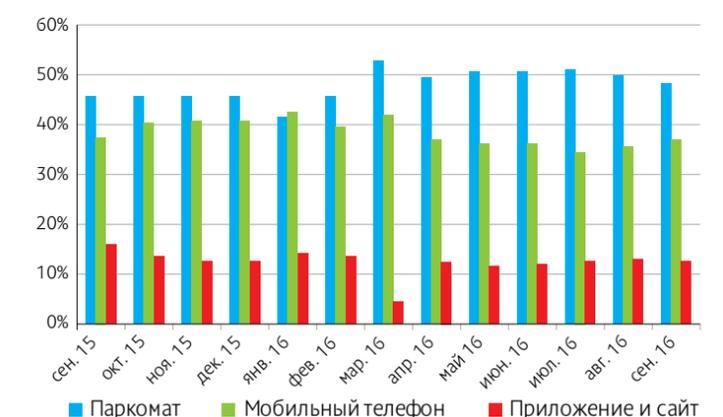
Изобретать новые инструменты не нужно, есть опыт городов мира. Если не заниматься развитием парковочной системы, можно попасть в число городов, в которых парковочная политика не выражена и парковки сами по себе ни на

## Загрузка парковок



Источник: СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга»

## Использование платежных сервисов



Источник: СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга»

что не влияют. «Необходимо минимизировать количество блуждающего трафика, заблаговременно информировать авто-владельцев о количестве свободных мест на парковках, исключить фактор случайного поиска, избегать нарушений правил ПДД, – говорит Султан Жанказиев. – Реальным инструментом является гибкость управления тарифом. Мы рекомендовали департаменту Москвы установить тариф в границах Бульварного кольца не менее 220 рублей за одно парковочное место. Мы провели исследование, которое показало, что шаговая доступность всех значимых объектов столицы может быть обеспечена, даже если парковаться вне зоны высоких тарифов».

Регулирование тарифов парковочного пространства является основным реальным инструментом эффективной организации системы дорожного движения в городах с растущим транспортным спросом. «Такие вопросы в свое время встали и в Петербурге, и в Казани, – считает Султан Жанказиев. – В Москве, если доля автомобилизации будет расти такими темпами, как сейчас, можно будет рассматривать и дальнейшее увеличение тарифов. Резонансная граница сегодня близка к стоимости 300 рублей в час, мы ее пока не обсуждаем».

По мнению Артема Хрюкина, проблема во многом упирается в качество муниципального регулирования: «Это показатель на примере эстонского опыта. Используя мобильное приложение, эстонцы описывают свободные места не только на муниципальных парковках, но и на частных. Они заключают соглашения с владельцами частных парковок об обмене информацией о свободных местах. Это совершенно другой эволюционный шаг, другой уровень администрирования».

### Парковки как схема ГЧП

Заместитель директора Департамента транспорта, организации дорожного движения и охраны окружающей среды администрации города Краснодара Владимир Архипов отметил, что цели и задачи у городов – одни, но вот решаются они по-разному.

Он сообщил, что организацией парковок в Краснодаре стали заниматься в 2013 году. «Мы пошли по пути заключения инвестсоглашений. В 2014 году был объявлен инвестконкурс на создание в городе 8 тысяч платных парковочных мест в центральной части города в течение 7 лет. С того времени город не потратил ни рубля на создание системы парковок. Уже организовано около 6 тысяч машино-мест. Тарифная политика единая – 30 рублей в час. Мы поставили задачу увязать в единую систему все существующие парковки в городе, в том числе и парковки хозяйствующих субъектов. За время эксплуатации парковочной системы мы получили в дорожный фонд города порядка 16 млн рублей. Согласно инвестиционному соглашению, доля инвестора и города в проекте распределяется как 90 и 10% соответственно. В рамках инвестсоглашения инвестором потрачено около 200 млн рублей, выручка составила 160 млн рублей», – рассказал Владимир Архипов.

Система штрафования в Краснодаре отработана по всем направлениям, начиная от технической стороны вопроса, заканчивая программным обеспечением, достигнуты договоренности со Службой судебных приставов и Почтой России. «Мы испытываем трудности с получением персональных данных владельцев автомобилей. Сейчас ведем переговоры с ГИБДД, – отметил Владимир Архипов. – Совместно с коллегами из Петербурга мы вышли с предложением внесения целого ряда поправок в федеральное законодательство – в частности, в Кодекс об административных правонарушениях и Закон о полиции. Необходимо, чтобы муниципалитеты могли получать доступ к персональным данным автовладельцев. Мы также рассчитываем заручиться поддержкой Минтранса РФ в этом вопросе и давно ждем отдельный закон об организации дорожного движения. Он давно обещан – и даст целый ряд полномочий муниципалитетам. Но пока его не приняли».

«Опыт Краснодара – уникален, – считает Артем Хрюкин. – Мы тоже стоим на пороге заключения аналогичного инвестсоглашения и рассчитываем в следующем году войти в концессию. Важна своевременность принятия политического решения и проработка вопросов дальнейшего администрирования проекта. Но в целом тема очень интересная».

Об опыте реализации единого парковочного пространства, со стороны подрядчика, рассказал Андрей Богданов, заместитель директора департамента ЗАО «Штрих-М». Он считает, что жители города могут оценить пользу от создания платной парковки, если правильно выбраны зоны и отрегулирован тариф, уже через год после запуска проекта.

«Парковки действительно разгружают центр. Цифры говорят сами за себя. В феврале 2014 года среднее время проезда по улицам Москвы в вечерний час пик сократилось по сравнению с февралем 2013 года на 6%. Внутри Садового кольца загруженность уменьшилась на 18%», – сообщил Андрей Богданов.

Компания «Штрих-М» занимается парковками с 2008 года. В портфеле компании 14 городов – Москва, Петербург, Сочи, Тула, Тверь, Тюмень, Екатеринбург, Рязань, Вологда, Калуга и др.

«Важный вопрос – реализованы в городе штрафы или нет. В большинстве городов этот процесс налажен. Характерно, что если город идет законным путем и обращается за согласованием в МВД, то с реализацией штрафов не всегда получается, а если проблему пытаются решать на местном уровне, все довольно успешно», – заметил Андрей Богданов.

Компания «Штрих-М» провела оценку привлекательности городов для реализации парковочных проектов. «У нас в компании разработан рейтинг городов. Рейтинг учитывает площадь, населенность городов, уровень автомобилизации и интенсивность делового трафика. Реализация проектов платных парковок в городах с высоким рейтингом может быть интересна как для администрации города и его жителей, так и для потенциальных инвесторов, – считает эксперт. – Сегодня очень много проектов платных парковок пытаются реализовать в рамках инвестсоглашений. Каждый инвестор хочет понимать срок окупаемости проекта. Ежемесячная окупаемость зависит от того, реализованы ли штрафы, удачно ли определены зоны, отрегулированы ли тарифы и насколько высок рейтинг городов».

По мнению Андрея Богданова, средний город-миллионник может собирать в месяц от 1 до 3 тыс. рублей за одно парковочное место.

По мнению Андрея Богданова, средний город-миллионник может собирать в месяц от 1 до 3 тыс. рублей за одно парковочное место.



### МНЕНИЕ



**Артем Хрюкин, директор СПб ГКУ «Городской центр управления парковками» Санкт-Петербурга:**

– В августе текущего года мы провели социологический опрос с целью выявления отношения горожан к зоне платных парковок. Согласно опросам, около 13% петербургских водителей уже отказались от поездок в центр города на личном автотранспорте. 72% петербургских водителей готовы отказаться от поездок в центр города на личном автомобиле при развитии сети перехватывающих парковок и повышении качества общественного транспорта. 52% водителей полагают, что платные парковки на улично-дорожной сети (УДС) способны избавить город от пробок.

### КСТАТИ

С ноября текущего года при наличии парковочного разрешения владельцы электромо- билей смогут парковаться в пилотной зоне платной парковки Центрального района Петербурга бесплатно.

Услуга предоставляется физическим и юридическим лицам, являющимся собственниками электро-мобиля. Для подачи заявления можно обратиться в любой удобный центр госуслуг «Мои документы», независимо от места реги-страции в Петербурге. Решение принимается в течение 10 рабочих дней.

Помимо владельцев электро-мобилей, бес- платно парковать машину в пилотной зоне платной парковки Центрального района Петербурга могут инвалиды, многодетные

семьи, ветераны ВОВ и жители блокадного Ленинграда. Для жителей пилотной зоны платной парковки предусмотрен льготный тариф. Услуги внесения в Реестр записи о пар-ковочном разрешении жителя, инвалида или многодетной семьи предоставляются в центрах госуслуг «Мои документы» с августа 2015 года. За это время через центры услуга была оформ-лена более 14,5 тысячи раз. За парковочным разрешением обратились 3234 жителя пилот-ной зоны платной парковки, 6471 инвалида, 4886 многодетных семей.

Подробную информацию об оформлении заявления на внесение в Реестр парковочных разрешений можно посмотреть на Портале госуслуг Санкт-Петербурга.

### Проектирование платных парковок на УДС



2016	Проектирование платных парковок на УДС в Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах
2017	Строительство и ввод в эксплуатацию платных парковок на УДС в Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах
2018	Создание платных парковок на УДС в Василеостровском районе

1-я парковочная зона (1 этап) 2-я парковочная зона (2 этап) 3-я парковочная зона (2 этап) 4-я парковочная зона (2 этап) Граница между Центральным и Адмиралтейским районами

Источник: СПб ГКУ «Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга»

### Парковочные проекты в России

Город	Паркоматы	Программное обеспечение	Штрафы за неоплату парковки	Форма реализации
Москва	Паркеон, Лантер, Штрих-М	Нау Инновейшнс РУС	Штрафы реализованы	Бюджет
Санкт-Петербург	Штрих-М	ФИТ		Бюджет
Казань	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Бюджет
Тюмень	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Бюджет
Белгород	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Бюджет
Тула	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Бюджет
Екатеринбург	Штрих-М	ФИТ		Бюджет
Сочи	Штрих-М	ФИТ		Бюджет
Калуга	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Бюджет
Вологда	Штрих-М	ФИТ		Инвестор – Ростелеком
Тверь	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Бюджет
Пермь	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Сервисный контракт на длительный срок
Рязань	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Пилот
Курск	Штрих-М	ФИТ	Штрафы реализованы	Инвестор – Ростелеком
Нижний Новгород	Лантер	Профит		Бюджет
Краснодар	Лантер	Лантер		Инвестор – Лантер
Ставрополь	Лантер	Лантер		Инвестор – Лантер
Красноярск	Инфоком	Инфоком		Инвестор – Инфоком
Ростов-на-Дону	Паркеон, Штрих-М	Вессо-линк		Инвестор – ООО «Ростовское Парковочное Пространство»

Источник: www.shtrih-m.ru

### справка

III ежегодная конференция «Транспортная инфраструктура Санкт-Петербурга и Ленинградской области» состоялась 8 ноября 2016 года. Организатором мероприятия выступила АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области».

# Точки доступности

**Анастасия Лаптёнок** / Минстрой РФ готовит к утверждению новую редакцию свода правил 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Изменения будут распространяться на вновь проектируемые здания. Тем временем по-прежнему актуальной проблемой для многих регионов остается адаптация для людей с ограниченными возможностями уже готовых жилых и общественно-деловых зданий. ➔

Если при новом строительстве учитывать потребности людей с ограниченными возможностями требуют соответствующие нормативные документы, то с объектами, построенными десять и более лет назад, ситуация обстоит намного сложнее. Во многих старых жилых домах отсутствуют элементарные нормы комфорта для маломобильных групп населения – пандусы, поручни. Для решения этой проблемы в Минстрое намерены включить требования по приспособлению подъездов под нужды маломобильных групп населения в программы капитального ремонта.

## Для общих мест

В отношении старых зданий действующая нормативно-правовая база по обеспечению безбарьерной среды в большей степени затрагивает общественно-деловые здания, чем жилые. Первые сегодня адаптируются для людей с ограниченными возможностями гораздо активнее. Прежде всего это касается государственных и муниципальных учреждений.

Так, Комитетом по труду и занятости Ленобласти в рамках программы «Доступная среда» в 2016 году переоборудовано шесть областных Центров занятости – в Волосово, Волхове, Киришах, Луге, Сланцах и Тихвине.

«Мы оборудуем пандусы, расширяем проходы, обустроиваем санитарные помещения. Это очень большой проект. Например, на переоборудование одного только центра в Тихвине было направлено 2 млн. рублей. Мы нашли решение, как из неудобного для инвалидов помещения сделать доступное», – комментирует председатель Комитета по труду и занятости населения Алексей Брицун.

Кроме того, в Комитете заботятся о создании безбарьерной среды для инвалидов и в рамках еще одной программы – субсидирования создания на предприятиях специализированных рабочих мест для людей с ограничениями по здоровью.

«Мы обращаем внимание всех работодателей, которые участвуют в программе по трудоустройству инвалидов с целью интеграции их в общество, на то, чтобы работник мог добираться на рабочее место в соответствии со своими возможностями, – рассказывает господин Брицун. – Как правило, это конкретный работник на конкретную вакансию». В таких случаях адаптация выходит за рамки традиционных представлений о доступной среде. Например, для сотрудников с заболеваниями дыхательных путей работодателя могут попросить установить на рабочем месте кондиционер. Затраты компенсируются Службой занятости региона.

Всего в Ленинградской области в 2016 году пандусами, поручнями и подъемниками оборудованы 83 объекта – медицинские, образовательные, спортивные, культурные и административные здания. В рамках программы также демонтируют пороги, оборудуют санитарные помещения для инвалидов, создают парковочные места для автомобилей инвалидов. Устанавливаются системы экстренного вызова, тревожные кнопки, визуальные, акустические и тактильные средства информации. В 2017 году из регионального бюджета на эти цели будет выделено 55 млн рублей.



Минстрой актуализирует требования к проектированию зданий и городской среды с учетом потребностей маломобильных групп населения

## кстати

Принципы доступной среды для инвалидов могут стать одной из основ стандартов по благоустройству городских территорий, разрабатываемых АИЖК. По мнению заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Елены Сизерра, городская среда должна быть безбарьерной не только для людей с ограниченными возможностями, но и для детей, матерей с колясками и пожилых людей.

Также правительство региона отправило заявку на 63,7 млн рублей на финансирование этой программы на 2017 год из федерального бюджета. Предполагается, что общий объем финансирования региональной «дорожной карты» по повышению доступности объектов для инвалидов составит в 2017 году 118 млн рублей.

## Взгляд застройщика

В Минстрое ожидает утверждения измененный Свод правил 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Его внедрение завершит начатый в 2015 году процесс пересмотра десятка сводов строительных правил с целью формирования условий для безбарьерной среды. Новые изменения касаются реконструкции зданий: регламентируют ширину дверных проемов и уточняют уклон пандусов.

Проектировщики оценивают нововведения достаточно сдержанно. «Проектные решения для обеспечения «доступной среды» достаточно сложны, проектировщикам необходимо учитывать многие факторы. Тем более, что «вписать» измененные нормативы в проект, который уже находится в работе, не всегда просто, – комментирует архитектор II категории ООО «МегаМейд Проект» Татьяна Сейкина. – Некоторые поправки могут привести к увеличению стоимости проектов для заказчика – а нам важно сохранять их рентабельность, не выходя за рамки действующего законодательства».

По мнению госпожи Сейкиной, основная сложность заключается в том, что до

сих пор нет четко сформулированного понятия «доступная среда», где учтены все правила. Несмотря на то, что принятое два года назад Постановление №1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил», по сути, заменило собой существовавшие ранее СНиПы, в законодательстве еще остаются «белые пятна».

«К сожалению, некоторые аспекты, которые волнуют проектировщиков и экспертов, пока остаются неизменными, несмотря на совершенствование законодательства. Это касается, в частности, устройства безопасных зон на этажах и специализированных машино-мест для маломобильных групп населения», – добавляет архитектор.

## справка

➔ В период с 2011 по 2015 год в Ленобласти для инвалидов адаптированы 230 объектов, в том числе:

- 51 учреждение социальной защиты населения;
- 45 медицинских учреждений;
- 30 образовательных учреждений;
- 56 учреждений культуры;
- 21 учреждение физической культуры и спорта;
- 5 административных зданий.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области

## мнение



**Людмила Нещадим,**  
председатель  
Комитета  
по социальной  
защите населения  
Ленинградской  
области:

➔ – Сегодня создание доступной среды жизнедеятельности подразумевает беспрепятственный доступ к объектам социальной инфраструктуры, к средствам связи и информации, пользование транспортом и транспортными коммуникациями, получение услуг, «безбарьерную» психологическую среду в обществе для граждан с теми или иными ограничениями здоровья (по зрению, слуху, нарушениями опорно-двигательного аппарата и другими).

Реализация данной работы ведется в соответствии с Федеральным законом № 419-ФЗ, обязывающим органы власти, органы местного самоуправления, организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивать «безбарьерную» среду для граждан с ограничениями здоровья, в том числе оборудовав учреждения и организации световыми, тактильными и двигательными системами. Работы по обеспечению доступности объектов для инвалидов и маломобильных граждан могут реализовываться как в рамках программных мероприятий, так и за счет текущего финансирования учреждений и организаций.

Инвалиды, имеющие стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения, имеют право на сопровождение на территории объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур. Работники организаций, предоставляющих услуги населению, должны оказывать помощь инвалидам в преодолении барьеров.

В Ленинградской области в 2015 году утвержден комплексный план мероприятий («дорожная карта»), направленных на повышение значений показателей доступности объектов и услуг в сфере социальной защиты населения, здравоохранения, образования, культуры, спорта. Подобные планы утверждены и во всех муниципальных образованиях Ленинградской области.

В настоящее время ведется работа по корректировке и дополнению плана, поэтапному достижению показателей. Мы планируем привлечь к работе органы исполнительной власти Ленинградской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, дорожного хозяйства и другие.

Поэтому мы можем назвать эту «дорожную карту» поистине мультидисциплинарной. Реализовав ее к 2030 году, мы сможем обеспечить 100-процентную доступность объектов и получение государственных и муниципальных услуг для всех граждан с ограниченными возможностями здоровья.

## Ничего лишнего

**Ольга Кантемирова** / Иногда застройщики в маркетинговых целях создают собственные стандарты качества комфортной среды в своих проектах или утверждают «Кодексы чести для застройщиков», объединяясь в профессиональные сообщества. Мы спросили членов Союза строительных организаций Ленинградской области о том, нужна ли общепринятая стандартизация критериев комфортной среды в девелоперских проектах, помимо уже закрепленной в законодательстве, или для них она станет очередным барьером. ➔



**Борис Латкин,**  
генеральный  
директор Rocket  
Group:



– Кроме прописанных законом стандартов дополнительных вводить не надо, потому что из-за этого подорвется понятие «рыночные отношения». В законодательстве и так все постоянно меняется. Например, сейчас уже нельзя построить школу без бассейна. Но загонять деятельность застройщиков в жесткие рамки не стоит – иначе все креативные идеи, возможность развиваться «вымрут». Да, есть нормы по детсадам, школам, благоустройству. Но добавлять ли площадку для выгула собак, зимний сад или спортзал в проект – решать девелоперу. Допустим, застройщиков обяжут включать в свои проекты фитнес-зал, бассейн, ресторан и ясли. Мало того, что все это приведет к удорожанию строительства, так еще и будущим жильцам придется все это содержать, хотя этими объектами будут пользоваться не все.



**Арсений Васильев,**  
генеральный  
директор  
ГК «УНИСТО  
Петросталь»:



– В каждом регионе есть нормы проектирования жилых комплексов. Рассчитывается количество школ, детских садов, парковочных мест, площадь озеленения и т. д. То есть мы говорим о необходимом минимальном уровне комфорта, который должен быть обеспечен. Если застройщики хотят выделиться среди конкурентов, придумать оригинальную концепцию своего жилого комплекса, правильно позиционировав его на рынке, они создают дополнительные удобства для будущих новоселов, так называемые «фишки», на которые с интересом отзовутся покупатели. Широта фантазии ограничивается разве что бюджетом проекта. Понятно, что строители, работающие в премиальных сегментах, могут позволить себе больше, их покупатели формируют запрос на эксклюзив, новейшие технологии, где-то даже роскошь, и готовы за это платить. В сегментах массового рынка запросы больше направлены на функциональность, и увеличить бюджет покупки своей квартиры здесь покупатели не совсем готовы. Но даже в проектах, ориентированных на сегменты «эконом» и «комфорт», строители могут чем-то порадовать своих покупателей. Стоит ли все идеи застройщиков ограничивать стандартами – наверное, все-таки нет. Скорее, речь может идти о разработанной и принятой на рынке

сегментации строящегося жилья, где будут четко прописаны критерии отнесения жилого комплекса к тому или иному сегменту.



**Елизавета Яковлева,**  
руководитель  
маркетинга  
и аналитики  
«Лаборатории  
МЕТРОВ»:



– Компания Navis Development Group возводит свои малоэтажные жилые комплексы по концепции «Европейские пригороды», которую специально для застройщика разработало агентство недвижимости «МЕТРЫ», эксклюзивный брокер проектов. Формат предполагает удобную транспортную доступность, наличие собственной инфраструктуры, экологическую составляющую, комфорт проживания, качественные строительные материалы. Строительство жилья в рамках определенного формата позволяет строительной компании из проекта в проект гарантировать качество возводимого жилья и набор определенных характеристик. В итоге покупатель, приобретая квартиру, понимает, что конкретно он получит на выходе.

**Если застройщики хотят выделиться среди конкурентов, они создают дополнительные удобства для будущих новоселов. Поэтому их не стоит ограничивать стандартами. Скорее, речь может идти о разработанной и принятой на рынке сегментации строящегося жилья**



**Николай Гражданкин,**  
начальник отдела  
продаж ИСК  
«Отделстрой»:



– Стандартизация – это, конечно, хорошо, но до определенных пределов. Профессиональное сообщество до сих пор не может выработать четкие критерии, по которым новостройки можно относить к тому или иному классу. В итоге каждый застройщик занимается качественным наполнением своих жилых комплексов в меру своих возможностей и запросов покупателей. Считаю, что основным регулятором критериев комфортной среды может быть только рынок. Например, то, что важно покупателю сегодня, через несколько лет может отойти на второй

план. И, наоборот, на смену старым требованиям клиентов могут прийти новые, более строгие. Если мы все это пропишем в виде нормативов, то с нашей бюрократией на их обновление может потребоваться не одно десятилетие. Это не те темпы, которыми развивается современный мир.



**Руслан Юсупов,**  
генеральный  
директор  
ГК «Академия»:



– Каждый застройщик, разрабатывая проект, определяет не только целевую аудиторию, но и своих конкурентов. Конкуренция же заставляет повышать качество жилья. То, что строят сейчас и что стоили 10-20 лет назад, – небо и земля. Девелоперы ездят за границу, видят, как там живут люди и добавляют в свои проекты что-то новое. Понятно, что на рынке недвижимости есть «жесткий эконом-класс», но тут будущий житель сразу понимает, на что он идет, и, купив дешевую квартиру, не будет требовать фонтан во дворе. Хотя, судя по тенденции последних лет, даже в самом недорогом

тельные опции, которые сделают жилье комфортнее. Но они повысят стоимость квадратного метра. Жители удаленных районов, где стоимость «квадрата» существенно ниже, как и платежеспособный спрос, не готовы будут платить так много – и это будет непродávаемое жилье.

Кроме того, стандарты качества комфортной среды, утверждаемые застройщиками, должны оставаться их конкурентным преимуществом. Компании вкладываются в свои проекты и включают в них дополнительные опции для того, чтобы заинтересовать покупателя, выделяться на общем фоне предложений. Например, кто-то ставит хоккейные коробки, необычные малые архитектурные формы, разрабатывает ландшафтный дизайн, обеспечивает всю территорию видеонаблюдением или делает ее закрытой. У каждого застройщика свои «фишки».

А в целом, есть градостроительные нормы и правила, и пусть проект им соответствует – этого больше чем достаточно. Жизнь настолько стремительно развивается, появляются новые технологии – и стандартизировать что-то в постоянно развивающемся мире очень сложно.



**Дмитрий Карпушин,**  
директор  
по продвижению  
ПО «Ленстрой-  
материалы»:



– Мы придерживаемся той точки зрения, что главное – сделать критерии комфортной жилой среды понятными для потребителя. А потребителю важно, чтобы эти критерии были поддержаны и одобрены понятным ему авторитетом. В этом смысле доверия к власти, конечно, больше, чем к девелоперу. Подчеркиваю: дело именно в том, чтобы потребитель мог спрашивать и спрашивал с девелопера более продуманный продукт. Если потребитель поймет и усвоит эти критерии, дальше все произойдет пусть не быстро, но автоматически: рынок двинется за пожеланиями покупателя, качество жилой среды в новостройках будет расти. Если же потребитель не воспримет эти критерии, то даже появление еще одного административного регламента только усложнит взаимодействие властей и девелоперов. Возни прибавится и у тех, и у других, а пользы не будет никому. Понятно, что сравнение недвижимости с другими группами товаров, как правило, оказывается некорректным. Но, тем не менее – мы же не добиваемся ни от кого, в том числе и от власти, регламентов, закрепляющих продажу в магазинах исключительно красивой и удобной одежды – мы просто не покупаем одежду некрасивую и неудобную. И это влияет на рынок гораздо мощнее, чем любые возможные и невозможные директивы.



**Вероника Адамук,**  
исполнительный  
директор  
ООО «Лидер»:



– Критерии для комфортной среды в проектах не могут быть едиными из-за разной платежеспособности населения. На близких к Петербургу территориях мы можем заложить в проекты дополни-

## НОВОСТИ

➔ **Новгородских чиновников могут уволить из-за неосвоения федеральных средств.** Об этом губернатор Новгородской области Сергей Митин заявил на совещании о ходе реализации ФЦП «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года».

В частности, на строительство двух автомобильных дорог в Крестецком и Чудовском районах программой предусмотрено 61,7 млн рублей. Однако в Чудовском районе работы выполнены на 60%, в Крестецком они не ведутся вовсе. Похожая ситуация наблюдается и в газификации области. Так, в этом году в регионе должно было быть построено 6,8 км распределительных газовых сетей в трех районах, на что предусмотрено 10,6 млн рублей бюджетных средств. Но по факту в Волоотовском районе построено только 300 м сетей, в Старорусском районе – 3,1 км из 5,4 км, а в Новгородском контракт на выполнение работ подписали недавно – 31 октября.

«Государство, областной бюджет выделяют деньги – мы их не освояем. Чиновники правительства, ответственные за это, будут уволены, если не будут выполнены мероприятия программы, не освоены средства», – предупредил Сергей Митин.

➔ **В Архангельске создадут Совет застройщиков при мэрии.** Решение было принято на круглом столе, посвященном актуальным вопросам строительной отрасли, с участием представителей городской Думы, департамента градостроительства и местных застройщиков. «Совет станет площадкой, на которой инвесторы и застройщики напрямую смогут обмениваться профессиональными мнениями, обсуждать спорные варианты и предложения. Кроме того, в задачи Совета будет входить оценка ситуации в строительной отрасли и взаимодействие с городской властью в этих вопросах», – объяснил полномоченный при губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей Николай Евменов.

В частности, по словам бизнес-уполномоченного, застройщики будут участвовать в оценке проектов планировки территории в городе. Кроме того, при мэрии будет создана рабочая группа по разработке проекта ПЗЗ, который после направят на утверждение депутатам. Заседание Совета планируется проводить дважды в год. Первое пройдет в декабре 2016 года.

➔ **В Республике Коми медленно ремонтируют жилье.** К такому выводу пришли депутаты регионального Госсовета, обсуждая вопросы развития строительства, жилищно-коммунального комплекса, энергосбережения и повышения энергоэффективности.

Так, в 2016 году планировалось отремонтировать 169 домов, однако работы завершены только на 18 объектах. По мнению заместителя председателя Правительства Коми Константина Лазарева, программа реализуется медленно из-за низкого уровня собираемости взносов – не более 55%, а также недостаточно активной работы в муниципалитетах: на ремонт некоторых домов не удалось найти подрядчиков. Планируется, что темпы удастся «нагнать» в 2017 году.

# Мутные перспективы

**Ольга Кантемирова /** В октябре-ноябре текущего года в Медвежьегорском районе Карелии из-за низкого качества водопроводной воды была зарегистрирована вспышка дизентерии. Для того, чтобы исправить ситуацию, местные власти ищут инвесторов для модернизации всей системы водоснабжения республики. ➔

В ноябре в Карелии состоялось заседание Комитета по природным ресурсам и экологии Законодательного собрания республики, которое решили провести досрочно из-за шквала обращений от жителей Медвежьегорска, обеспокоенных отсутствием в городе канализационных очистных сооружений и современного водозабора.

## Опасная вода

По информации начальника отдела санитарного надзора регионального Роспотребнадзора Ирины Соболевой, с 3 октября по 9 ноября 2016 года в Медвежьегорске от острых кишечных инфекций пострадали 174 человека. «36 человек заразились контактно-бытовым путем, остальные – через воду. Жители больны дизентерией и ротавирусным гастроэнтеритом. Около 80% заболевших – это школьники и воспитанники детских садов», – пояснила Ирина Соболева.

В начале ноября по факту подачи в дома жителей Медвежьегорска некачественной воды Следственный комитет Карелии возбудил уголовное дело по двум статьям: «Оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности» и «Нарушение санитарно-эпидемиологических правил». По версии следствия, в октябре этого года питьевая вода в центральной системе водоснабжения города не соответствовала гигиеническим нормативам по микробиологическим показателям и остаточному хлору.

## С 3 октября по 9 ноября в Медвежьегорске от острых кишечных инфекций пострадали 174 человека. Большинство из них заразились через воду

Сейчас местные жители могут пользоваться водой только в технических целях – умыться и тем более пить ее нельзя. Питьевую воду в район пока привозят. Сейчас в городе проводят массовую вакцинацию, которая на год защитит от острых кишечных заболеваний.

## В поисках источника

Как объяснил заместитель премьер-министра Карелии Игорь Ширшов, в шести районных центрах нет канализационно-очистных сооружений (КОС). Это Кемь, Беломорск, Медвежьегорск, Пудож, Лоухи и Калевала. В большинстве дру-



На модернизацию системы водоснабжения Карелии нужно 7 млрд рублей

гих населенных пунктов нужен капитальный ремонт КОС. По словам господина Ширшова, пять лет назад в республике была разработана программа по обеспечению жителей чистой питьевой водой, куда были включены строительство КОС, ремонт водозабора и водопроводов. Средства на эти проекты планировалось найти

сумм. Сейчас наши усилия сосредоточены на поиске инвесторов», – сказал Игорь Ширшов.

По мнению председателя Законодательного собрания Карелии Элиссана Шандаловича, для того, чтобы ситуация наконец сдвинулась с мертвой точки, необходимо подготовить обращение в Госдуму России. Выйти с предложением о том, чтобы в стране появилась федеральная целевая программа по обеспечению граждан чистой водой. Кроме того, по его мнению, нужно переработать и республиканскую программу, а также передать полномочия по водоснабжению и водоотведению на республиканский уровень. Все это, по мнению парламентария, поможет более точно и оперативно определить источники финансирования. Среди первоочередных задач он также назвал выделение средств на создание проектно-сметной документации для строительства КОС в республике.

А пока с источниками финансирования для восстановления системы водоснабжения ясности нет, для безопасности жителей Медвежьегорска будет принята неотложная мера. В ближайшее время здесь будет установлена специальная ванна, в которой водопроводная вода будет контактировать с хлором в течение полчаса. Стоимость проекта составляет около 24 млн рублей. Пока раствор гипохлорита натрия подается в трубопровод напрямую.

## мнение



**Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития:**

➔ – Проблема некачественной системы водоснабжения стоит остро в целом ряде российских регионов. В большинстве из них эта система не модернизировалась с советских времен, а в некоторых жилых объектах, построенных в 90-е годы, система очистки канализационных сбросов просто отсутствует. Поиск инвестора здесь – задача не реальная. Это огромные политические риски: для того чтобы окупить модернизацию, инвестор значительно повысит тарифы. Население и сейчас не всегда платит по счетам,

а после роста платы в знак протеста просто возьмет и перекроет федеральную трассу. Рассчитывать на большую часть федерального софинансирования Карелии не приходится. После реализации программы переселения из ветхого и аварийного жилья республика у государства находится не на лучшем счету, и надеяться, что кто-то под нынешнюю власть даст серьезное софинансирование, не стоит. Наиболее реалистичный путь – кредит в банке. Но это серьезное обременение для бюджета, и найти лишние деньги в условиях нынешней экономики властям будет нелегко.

# ФОТОСТУДИЯ АСН

- ФОТОСЪЕМКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕЙСТВУЮЩИХ СТРОЙПЛОЩАДОК
- ВЫЕЗДНЫЕ ФОТОСЕССИИ С ОБОРУДОВАНИЕМ
- ЗАКАЗ ФОТООТЧЕТОВ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- ФОТОАРХИВЫ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ
- EVENT-ФОТОСЪЕМКА

**asninfo.ru** **[812] 605-00-50**

**АКЦИЯ ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ С 1 ОКТЯБРЯ ПО 30 НОЯБРЯ** (16+)

<p><b>ПЕЧАТНАЯ ВЕРСИЯ</b></p> <p><b>УДОБНО</b></p> <p>профессиональная консультация, гарантированная доставка (почтовой, курьерская) под контролем персонального менеджера</p>	<p><b>ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ</b></p> <p><b>ВЫГОДНО</b></p> <p>специальные пакетные предложения для новых и постоянных клиентов</p>
--	--

тел.: 605-00-50  
 e-mail: [podpiska@asninfo.ru](mailto:podpiska@asninfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

*Не забыть поздравить с Днем рождения!*

**25 ноября**  
**Владимир Анатольевич Яковлев,**  
 президент Российского Союза строителей

**26 ноября**  
**Ольга Александровна Сафронова,**  
 генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»

Подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**УЗНАВАЙ ПЕРВЫМ**  
 об уникальных **СОБЫТИЯХ**  
 на официальной страничке  
**«СТРОИТЕЛЬНОГО ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА»**  
**НА FACEBOOK**

(16+)

**500** КВАРТИР  
НА СКАЗОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

**СКИДКА**  
ДО **300 000**  
рублей

**отделка  
в подарок!**

**паркинг  
в подарок!**



**ЦС** | ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦДС**

**320·12·00**

\*Предложение действительно до 15.12.2016 по адресам: 1. ЛО, Всеволожский р-н, п. Мурино, ул. Новел, д. 19, д. 11, к.1, д. 17, к.2. Застройщик ООО "ИнвестКапитал". 2. ЛО, Всеволожский р-н, п. Бурда, микрор. Центральное, стр.поз. №1. Застройщик ООО "БалтИнвестГрупп".  
Проектные декларации на сайте [www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)