

События

Крупнейший казахстанский девелопер VI Group выходит на российский строительный рынок. Компания намерена стартовать с Петербурга.

Из Астаны с приветом, стр. 2

Точка зрения

Директор «Института проблем предпринимательства» Владимир Романовский рассказал, как выстраивать стратегию компании, чтобы избежать банкротства.

«Риск «не повезло» должен входить в стратегию», стр. 11

Арбитраж, стр. 20 • Технологии и материалы, стр. 27

Фото: Никита Крюков



Пора снижаться

Власти Ленобласти решили отказаться от многоэтажного строительства и больше не собираются ежегодно наращивать объемы введенного жилья. Сдержанные темпы позволят территориям развиваться комплексно и снизят социальную нагрузку на бюджет. (Подробнее на стр. 6-7) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

ПЕРСПЕКТИВА ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

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

РПЦС ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИНФОРМАЦИИ И ИНДЕКСАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- Сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений
- Производство экспертиз в строительстве
- Любые консультации по вопросам ценообразования в строительстве
- Издание журнала «СЕВЗАПСТРОЙЦЕНА»

191060, СПб, ул. Смольного, 3,
офисы 2-100, 2-102, 2-104;
т./факс: 8 (812) 579-60-84, 576-63-84;
e-mail: zinins@yandex.ru;
www.zinins.ru

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

СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ Ассоциация Саморегулируемая организация

НОСТРОЙ

Приглашают принять участие в семинаре-практикуме

«СРО и строители: готовимся к новым требованиям вместе»

Место и время проведения:
Лиговский пр., д. 54, конференц-зал «Казанский», отель «Ibis»,
Семинар пройдет 3 марта 2017 г. с 11:00 до 14:45.
Участие в семинаре на **БЕСПЛАТНОЙ** основе.

Предварительная регистрация по тел. +7-812-606-61-64 или на сайте sodstr.ru обязательна.

При поддержке Общественной организации «Деловая Россия», Ассоциации «Национальное объединение строителей», Ассоциации СРО «Содружество Строителей».

Из Астаны с приветом

Максим Еланский / Крупнейший казахстанский девелопер BI Group выходит на российский строительный рынок. Компания намерена стартовать с Петербурга, построив три жилых комплекса бизнес-класса на Московском проспекте. ➔

Девелоперские проекты руководством холдинга были презентованы журналистам города на прошлой неделе. Все три проекта расположены поблизости от Московского проспекта и будут относиться к бизнес- и комфорт-классу.

В частности, ЖК бизнес-класса Promenade будет возведен на территории бывшего завода «Петмол» на участке в 2,9 га. Комплекс будет состоять из шести корпусов высотой от 12 до 17 этажей, с высокими арочными пролетами. Архитектурный облик зданий разработан студией «ВЕК». В комплексе будут располагаться 454 квартиры и 221 апартамент. Завершить строительство планируется в конце II квартала 2019 года.

Второй проект – ЖК «Лирика» – будет построен в 10-минутной пешей доступности от станции метро «Фрунзенская» на участке в 2,3 га. Это будет единый комплекс высотой 11-17 этажей, рассчитанный на 777 квартир. Во дворе будет построен детский сад. «Лирика» будет сдана в III квартале 2019 года.

Третий проект BI Group пока безымянный. Презентовать его компания намерена летом этого года. Известно, что он будет находиться на пересечении Московского проспекта и набережной Обводного канала. Сейчас уточняются некоторые детали его концепции.

По словам председателя правления BI Group Development Амана Омарова, объем инвестиций холдинга в данные проекты будет составлять 8-10 млрд рублей. Реали-

Фото: Игорь Бакустин



BI Group намерена реализовывать проекты в партнерстве с компанией Meridian Capital

зовать их девелопер намерен с компанией Meridian Capital (также имеющей казахстанские корни), ей принадлежат данные участки на Московском проспекте и ЖК «Времена года». В сотрудничестве с данным партнером BI Group намерена реализовать и другие проекты в Петербурге, а также в Москве и Екатеринбурге. Предполагается, что в большинстве случаев

Meridian Capital возьмет на себя функции инвестора, а BI Group – генподрядчика.

«Кризис – это удобное время для выхода на рынок. Наша стратегическая задача стать одним из крупнейших девелоперских игроков в России. Мы тщательно выбирали площадки для выхода в Россию. Остановились на Петербурге», – подчеркнул Аман Омаров.

В планах BI Group к 2020 году занять 5% рынка новостроек Петербурга. При этом компания не намерена приобретать в регионе строительные производства.

Вице-президент BECAR Asset Management Group Илья Андреев напоминает, что иностранные девелоперы достаточно активно представлены на строительном рынке Петербурга. Это скандинавские компании YIT, Vonava, «Лемминкяйнен» и ЕККЕ, кроме того, ведут бизнес и представители Турции в лице «Ренессанс констракшн». Другие страны представлены не так серьезно и значительно.

«Разумеется, любой иностранной компании тяжело работать на чужой территории. Во-первых, это связано с различиями в законодательстве, требуется локальная экспертиза и понимание рынка. Во-вторых, нельзя забывать про различия в менталитете. Тем не менее, успешный опыт представленных выше компаний показывает, что и иностранцы вполне способны работать на российском рынке», – подчеркивает эксперт.

КСТАТИ

BI Group не намерена принимать участие в проекте строительства ТЦ «Астана» в Приморском районе. Ранее власти Петербурга в рамках международного сотрудничества предоставили Казахстану 1,3 га земли на улице Савушкина и сообщили, что на данном участке будет построен ТЦ.

БЭСКИТ

- ОБСЛЕДОВАНИЕ** технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- ЭКСПЕРТИЗА** в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- ЭКСПЕРТИЗА** проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ
- РАЗРАБОТКА** проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- ИСПЫТАНИЯ** строительных материалов неразрушающими методами
- ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ** ограждающих конструкций зданий и сооружений
- ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ** свай прибором "ИДС-1"

25-й год экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н тел.: (812) 272-44-15 (812) 272-54-42 e-mail: beskit@mail.ru www.beskit-spb.ru	Город-курорт Анапа, ул. Самбурава, д. 158, пом. 2, тел.: +7 (918) 640-36-55 e-mail: beskit-dnp@mail.ru	Воронеж ул. 9 Января, д. 180а, офис 2 тел.: +7 (906) 584-44-22 факс 8 (473) 26-19-143 e-mail: beskit-bam@mail.ru
---	--	---

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков "Союзпроектстрой-Проект"
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2016

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса: СРО А "Объединение строителей СПб"
+7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе с 6 февраля по 3 марта 2017 года

Генеральный информационный партнер: **фонтанка** Петербургская интернет-газета

Деловой партнер: **НОПРИЗ**

Информационные партнеры: **Кто строит! ру**, **Кто строит! в Петербурге**, **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**, **КВАРТИРЫ в Стране Дачах**, **Бюллетень недвижимости ВН.ру**, **АСН ИНФО**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Реклама

ГРУППА КОМПАНИЙ

ЦСЦДС

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

Таврический сад без стройки

Михаил Светлов / Смольный купил у банка «Санкт-Петербург» участок фирмы «Цветы» в Таврическом саду. Сумма сделки составила 1 млрд рублей. Несколько лет назад на этой территории собирались строить жилье. Но теперь власти намерены превратить ее в общественное городское пространство. ➔

О том, что город выкупил у банка «Санкт-Петербург» недвижимость в северо-западной части Таврического сада, на пересечении Шпалерной и Потемкинской улиц, сообщил вице-губернатор Петербурга Игорь Албин. В собственность города перешли 2,7 га земли и находящиеся там теплицы бывшего совхоза «Цветы» общей площадью 11,5 тыс. кв. м. За эти активы бюджет заплатил 1 млрд рублей. «Эту площадку в Таврическом саду превратят в общественное городское пространство», – обещает Игорь Албин. Город заинтересовался этим участком летом прошлого года. Тогда Комитет по культуре предложил выкупить его под Музей обороны и блокады Ленинграда. Но строить в этом месте ничего нельзя. Для музея подыскивали другой адрес – на Смольной набережной.

У участка в Таврическом саду долгая и интересная история. Там много лет размещались активы совхоза «Цветы». В 2003 году участок с постройками у совхоза за 10,8 млн рублей выкупило ООО «Базис». А два года спустя актив перешел в собственность бизнесмена и продюсера Алексея Редозубова. Он собирался строить там жилой комплекс и бизнес-центр. Для этого надо было исключить участок из границ памятника федерального значения «Таврический сад». Но Смольный этому шагу воспротивился.

Тем не менее, Алексей Редозубов получил под проект в банке «Санкт-Петербург»



Строить здесь жилье или другую недвижимость – значит испортить вид на Таврический сад

кредит в размере 16,3 млн евро. И выступил в этой сделке залогодателем. Но получить разрешение на строительство так и не смог.

Когда стало понятно, что строить ему не дадут, бизнесмен попытался продать актив на аукционе. Его выставляли на торги дважды: в 2010 году за 847 млн рублей

и в 2011 году – за 720 млн рублей. Но покупателей не нашлось.

В результате, приставы предложили взыскателю – банку «Санкт-Петербург» – взять имущество должника на баланс с дисконтом 25% от первоначальной стоимости (то есть за 635 млн рублей). Так что, последние 6 лет актив находился в соб-

ственности банка. А в декабре 2016 года решение о его продаже городу одобрил наблюдательный совет кредитной организации.

«Полагаю, что это наиболее оптимальный вариант. Строить здесь жилье или другую недвижимость – значит испортить вид на Таврический сад. Теперь главный вопрос – что город будет делать на этом месте», – говорит исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

«Несмотря на эксклюзивность места, реализовать здесь коммерческий проект было крайне тяжело. Это вызвало бы протесты градозащитников, что негативно сказалось бы и на имидже проекта, и на имидже самого застройщика», – добавляет исполнительный директор СК «Аквилон-Инвест» Виталий Коробов.

А по словам Михаила Ривлина, руководителя проекта «Клубный дом Art View House» (девелопер «Охта Групп»), ждать появления новых коммерческих проектов в «золотом треугольнике» и рядом с Таврическим садом не стоит – там практически не осталось свободных «пятен» под застройку. «Сегодня в этом районе в сегменте de luxe реализуется не более 10 проектов. И в ближайшее время их не станет больше из-за правовой коллизии с городским Законом №820-7. Так что, каждый новый дом здесь будет не просто объектом недвижимости, а предметом коллекционирования», – заключил Михаил Ривлин.

Достижения

ЛенСпецСМУ в BIM-тренде

Ольга Кантемирова / Популярность применения BIM-технологий растет с каждым годом. Застройщики оценили их эффективность и используют цифровую модель уже не только во время проектирования объекта, но и на всех этапах строительства. В АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») поделились опытом применения BIM.

АО ССМО «ЛенСпецСМУ» начало применять BIM в 2012 году. Первым объектом, построенным с использованием технологий информационного моделирования, стал жилой комплекс «Галант» (47 тыс. кв. м), находящийся в Московском районе Петербурга. Сегодня все проекты компании реализуются с использованием BIM-технологий. Построены жилые комплексы «Молодежный», «Речной», «Царская столица», возводится новый объект – квартал «Галактика». Как объясняют специалисты компании, использование BIM-технологии – это «новая философия» применения информации об объекте строительства. Она позволяет добавлять и использовать



Все дома АО ССМО «ЛенСпецСМУ» проектируются и строятся с использованием BIM-технологий

данные о здании коллективно на протяжении всего жизненного цикла объекта (от ранних концепций до рабочего проектирования, строительства и эксплуатации).

Так, на этапе проектирования BIM позволяет создать точную трехмерную модель,

которую затем можно использовать для расчета сметы. Строители же с помощью новой технологии могут создать виртуальный календарь и план работ, где в зависимости от введенных параметров отражается весь процесс строительства. Здесь

можно вносить и данные по фактическому выполнению работ, благодаря чему станут известны сведения о соответствии хода строительства графику, что позволит сдать объект вовремя. Эксплуатирующая же организация получает детализированный

электронный паспорт объекта, график проведения ремонтных работ, историю эксплуатации в цифровом формате. «Доступ к системе есть у проектировщика, генподрядчика, заказчика, инвестора. Все они могут вносить правки и в онлайн-режиме отслеживать реализацию проекта, видеть объем работ. Это снижает риски, сокращает сроки строительства», – прокомментировали в компании.

Для внедрения BIM-технологий был приобретен программный продукт, разработанный специальный стандарт и обучен персонал. Начиная с 2015 года, компания стала применять BIM-технологии в системе охраны труда, разработав систему «Индекс безопасности». Теперь специалисты используют цифровую модель для сбора информации и оценки уровня безопасности строительных площадок. Кроме того, даже при обращении к сторонним проектировщикам обязательным требованием АО ССМО «ЛенСпецСМУ» к ним является использование BIM-технологий как гаранта точности и надежности предоставляемых услуг.

Правда, сейчас в Петербурге эта технология используется в основном среди проектных организаций. Часто это про-

исходит из-за того, что далеко не каждый девелопер может себе позволить потратиться на дорогостоящее программное обеспечение и обучение специалистов. Однако для АО ССМО «ЛенСпецСМУ» эта проблема не актуальна.

В ГК «Эталон» не экономят на инвестициях в технологии. Для подготовки экспертов был создан научно-технический центр (НТЦ), который проводит обучение специалистов, в том числе сотрудников «ЛенСпецСМУ». Кроме того, ГК «Эталон» делится накопленными знаниями – для представителей других организаций проводятся сертифицированные учебные курсы.

«Большинство игроков рынка уже оценили преимущества BIM, и в скором будущем популярность этой технологии возрастет», – резюмировали в АО ССМО «ЛенСпецСМУ».

Кстати

Эффективность BIM-технологий подтвердили и федеральные власти. В Минстрое заявили о том, что государство введет требование по применению BIM-технологий при строительстве объектов по госзаказу уже с 2019 года.

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: Ольга Кантемирова
E-mail: kantemirova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский,
Игорь Фёдоров, Никита Крючков, Игорь Бакустин,
Ольга Кантемирова, Ирина Мышаккина, Анастасия
Лаптежок, Ирина Журова

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

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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян



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 «Точка зрения»,
«Достижения», «Объект», «Поздравляем», публикуются
на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник.
Ленинградская область»

зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства
РФ по делам печати, телеразвешения 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 № 16

Подписано в печать по графику 17.02.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 17.02.2017 в 17.00



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



КАИССА
Лучшее электронное
СМИ, освещающее
рынок
недвижимости,
по версии конкурса
«КАИССА»,
2009 г.



АФИНА
Лучшее СМИ,
освещающее
вопросы
загородного
рынка
(лауреат
2011 г.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализиро-
ванное СМИ
(номинант 2004, 2005,
2006, 2007 гг.)



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее
российский рынок
недвижимости
(лауреат 2011 г.)



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



**Георгий Богачёв,
президент ЛенОблСоюзСтроя:**

«Речь не идет о новой градостроительной войне.
Скорее, этот процесс можно охарактеризовать как
принуждение к миру».

Подробности на стр. 24-25



Цифра недели

65% –

рост продаж апартamentов в прошлом году
по сравнению с 2015 годом

Подробности на стр. 22

Развязка близка

Ольга Кантемирова / Компания IKEA Centres Russia приступает к разработке проекта дорожной развязки возле ТЦ «МЕГА Дыбенко». Документация должна быть готова летом 2017 года, после чего власти начнут искать соинвесторов для реализации проекта. ➔

В минувшую среду чиновники Ленинградской области и представители IKEA Centres Russia договорились о механизме реконструкции существующего путепровода в сторону деревни Кудрово на границе Ленобласти и Петербурга, с поэтапным подключением к улично-дорожной сети.

Интерес к проекту есть у обеих сторон: в ближайшее время развязка поможет повысить посещаемость торгового центра, а в будущем обеспечит подключение будущего транспортно-пересадочного узла в Кудрово к Мурманскому шоссе и Кольцевой автомобильной дороге.

«Сумма инвестиций в проект, о которой мы заявляли ранее, остается прежней – 700 млн рублей. Мы от нее не отказываемся. Но этих средств не хватит, нас интересует вопрос дополнительного финансирования», – напомнила руководитель регионального подразделения IKEA Елена Погосова. К слову, на реконструкцию данной дорожной развязки нужен 1 млрд рублей.

В связи с этим заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Валентин Енокаев предложил разбить реализацию проекта на два этапа, чтобы IKEA приступила

к работе уже в скором времени. Когда проект уже будет готов, можно будет искать инвесторов, считают чиновники.

«Начать необходимо с разработок проекта планировки объекта, чтобы понять земельно-имущественные отношения. 15 марта текущего года надо обратиться в Комитет по градостроительству и архитектуре для получения техзадания для разработки ППТ – проекта планировки территории, предназначенной для размещения линейного объекта. К маю должны быть готовы техусловия, появится ясность с проектом, и к 1 июня нужно начинать искать инвесторов, чьи интересы затрагивает эта развязка», – указал заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин, добавив, что соинвесторами могут стать собственники компаний, у которых есть разрешение на строительство в данной локации.

«Будем привлекать инвесторов исходя из принципа разумности и достаточности. Если там есть какое-то предприятие, то хочет оно или не хочет, оно должно иметь подъездные пути. Естественно, мы их будем обязывать», – пояснил господин Москвин.

Напомним, в 2006 году IKEA уже построила за 8 млн долл. развязку у «МЕГА Дыбенко» – около пересечения

КАД и Мурманского шоссе. В декабре прошлого года недалеко от торгового комплекса компания открыла «МЕГА Парк», построенный за свой счет.

Недавно ритейлер сообщил о намерении построить в Ленобласти третий торговый комплекс «МЕГА» с магазином ИКЕА. Проект стоимостью 23 млрд рублей планируют реализовать в 2021 году.

справка

В 2021 году в Кудрово за счет внебюджетных источников планируется начать строительство ТПУ. Он будет располагаться на площади более 52 га на границе Кудрово и Свердловского городского поселения, примыкая к автодороге М-18 «Кола» и гипермаркету «МЕГА Дыбенко». Узел включит в себя вестибюль станции метрополитена, парковку маршрутного транспорта, автобусный вокзал, коммерческие помещения, перехватывающую парковку на 2,2 тыс. машино-мест, три открытых автостоянки вместимостью 340 машино-мест. Стоимость объекта – 7 млрд рублей.

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

вопрос номера

14 февраля текущего года состоялся юбилейный X Съезд строителей Ленинградской области. Была ли работа съезда конструктивной, рассказали «Строительному Еженедельнику» представители профессионального сообщества.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Главное, что услышал – это стратегический разворот взаимоотношений бизнеса и власти. Это касается любых тем, в том числе строительства социальных объектов. Важно, чтобы правила соблюдались с обеих сторон и процесс был рабочим, объекты выкупались. На Съезде договоренность по нашему детсаду в ЖК «Тридевяtkино царство» была достигнута.

Георгий Богачёв, президент ЛенОблСоюзСтроя:

– Важное решение, принятое на Съезде – создание межведомственной комиссии, которая займется конкретными вопросами застройщиков региона. Первое

совещание будет посвящено ситуации с ГК «УНИСТО Петросталь». Застройщик готов вложить деньги в строительство детсада, школы и дороги в деревне Аро. Но кто-то выкупил участки на территории под строительство дороги. Для того, чтобы решить проблему, надо наложить общественный сервитут. Это находится в компетенции муниципальных властей, которые по непонятным причинам ничего не сделали. Поэтому мы встретимся с чиновниками и в ручном режиме все попробуем уладить. Мы все ругаем ручное управление, но без него никуда, так что пора его совершенствовать.

Пётр Михельсон, заместитель директора ООО «Квартал 17А»:

– Меня интересует вопрос, как Правительство Ленобласти будет выкупать соцобъекты. Застройщики говорили о том, что затраты не компенсируют даже спустя год после ввода в эксплуатацию. Получается, что бюджет не рассчитан на такое количество учреждений. Мы сейчас занимаемся проектированием детского сада в ЖК «Огни Колпино» в пос. им. Тельмана

Тосненского района. В ближайшие годы начнем его строить, и нам важно, чтобы его выкупили в кратчайшие сроки.

Вероника Адамюк, исполнительный директор ООО «Лидер»:

– На этом Съезде было не так много новой информации, по сравнению с прошлым годом. Тогда мы впервые узнали про «Светофор». Но в целом, все прошло конструктивно. Озадачила информация про отказ от многоэтажного строительства. К этому отношусь отрицательно, так как при сегодняшней стоимости земельных участков и расходах на инфраструктуру проекты будут нерентабельными. Интересно было послушать информацию от коллег, узнать об их проблемах, сопоставить со своими. Помимо этого, для нас остается открытым вопрос по реализации 107-оз о поддержке пострадавших дольщиков. Он предполагает выделение участка без проведения торгов для инвесторов, которые достроят проблемные объекты. Но под это правило не подпадают объекты, ДДУ

по которым были застрахованы. Так получилось с одним из долгостров в Гатчинском районе: ДДУ там были застрахованы, а страховая компания обанкротилась. Без дополнительной поддержки за этот объект мало кто возьмется – там только свайное поле. И потенциальных инвесторов интересует, будет ли сделано исключение под конкретный объект.

Алексей Булдин, директор по строительству «ЛенРусСтрой»:

– Очень полезной оказалась информация про федеральные программы компенсации затрат на социальные объекты. То, что помимо «Соцобъектов в обмен на налоги» существует еще два механизма поддержки – очень позитивная новость. Мы как раз завершили проектирование детского сада в ЖК «Новое Горелово». Сейчас документы находятся на экспертизе. Мы добавим к ним сметную документацию и будем подавать заявку на участие в программе.

Подробный отчет о Съезде читайте на стр. 6-7

Виш-лист для Кудрово

Анастасия Лаптёнок / Жители деревни Кудрово хотят статус города. А вместе с ним – детские сады, школу, поликлинику, почтовое отделение и освещенные дороги. Желаемое и действительное обсудили на встрече населения и представителей администраций Заневского поселения и Всеволожского района.

Самой урбанизированной деревне Ленобласти не хватает социальных объектов, транспорта и налогов. Главный налогоплательщик – IKEA – дает в бюджет поселения 43 млн рублей. По словам главы администрации Заневского городского поселения Алексея Гердия, этих средств не хватит даже на расчистку снега на дорогах.

Социальный кластер

Самая «горячая» тема – строительство детских садов. В Кудрово очередь в дошкольные учреждения составляет 500 человек. Жителей волнуют сроки открытия дошкольных учреждений. Глава администрации Всеволожского района Андрей Низовский сообщил, что до конца марта текущего года запланирован ввод в эксплуатацию трех детских садов, два из которых возводит застройщик «Полис Групп». Но полноценно функционировать они начнут не раньше лета – после того, как пройдут лицензирование.

Всего до 2019 года в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги» застройщиками будет возведено 9 детских садов и 1 школа. Еще три соцобъекта построят за счет бюджета. «Мы «застолбили» земельный участок в створе Центральной улицы и Европейского проспекта, там будет построено два детских сада по 280 мест за счет бюджета и школа», – поделился планами господин Низовский. На реализацию проекта отводят три года. За это же время планируется закрыть проблему с обеспеченностью дошкольными и школьными учреждениями.

В 2017 году застройщики приступят к строительству двух школ – на 1600 и на 1100 мест. Перечень запланированных к строительству социальных объектов местные власти пообещали опубликовать в муниципальной газете.

Еще одну социальную проблему – отсутствие медицинского учреждения – жителям также пообещали решить в течение двух-трех лет. «Принципиальное решение о строительстве поликлиники на 600 мест принято, – сообщил начальник отдела организации оказания медицинской помощи взрослому населению Комитета по здравоохранению Ленобласти Константин Харитonenko. – Проект одобрен и находится на согласовании



Фото: Никита Кречков



Жалобы на работу общественного транспорта руководители района обещали проверить

в Комитете по экономическому развитию и инвестиционной деятельности». Администрация Заневского поселения уже выделила под поликлинику участок площадью 6 га.

Транспортная нестабильность

Вторая по популярности тема у жителей Кудрово – транспортная доступность. Это целый комплекс проблем, включающий необходимость альтернативного выезда из деревни, нестабильность работы общественного транспорта, отсутствие единой политики в отношении льготного проезда и дороги, нуждающиеся в разметке и освещении. Недостаток освещения представители местной администрации объяснили тем, что еще не все дороги переданы застройщиками на баланс муниципалитета. А разметка и остановочные павильоны появятся после того, как будет проведен конкурс по разработке дорожно-транспортной схемы.

Жалобы на работу общественного транспорта руководители района обещали проверить, устроив контрольный выезд вместе с представителями областного Управления по транспорту.

Повышение статуса

Вопрос статуса территории населенного пункта также оказался в числе наиболее острых у жителей Кудрово. Большая часть из них не торопится менять городскую прописку на деревенскую, из-за этого официальная численность Кудрово в разы меньше фактической. Глава Заневского поселения Вячеслав Кондратьев сообщил, что в ближайшее время представители района обратятся к губернатору с инициативой о смене статуса деревни на город и переносе административного центра Заневского поселения в город Кудрово.

При этом, отделение Кудрово из состава Заневского поселения господин Кондратьев считает ошибочным из-за малого объема налогов, которые поступают в бюджет Кудрово. Напомним, в конце 2016 года губернатор Ленобласти, анонсируя присвоение городского статуса Кудрово, упоминал, что для этого населенный пункт будет выведен из состава Заневского поселения. Процесс перехода в новый статус для Кудрово может быть завершен до конца 2017 года. Для этого депутаты областного Законодательного собрания должны рассмотреть и принять соответствующий законопроект.

Новости Госстройнадзора

Извещения в электронной форме

В связи с неоднократным поступлением в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга извещений о начале строительства по электронному почтовому адресу, оформленным ненадлежащим образом, Госстройнадзор Санкт-Петербурга сообщает следующее.

В соответствии с Административным регламентом Службы по исполнению государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора, извещение о начале работ с приложенными документами направляется путем его подачи в электронном виде через Портал государственных и муниципальных услуг Санкт-Петербурга, либо посредством «Личного кабинета Службы» на официальном сайте Службы, либо непосредственно при посещении Службы в отдел координации и контроля в часы приема, установленные пунктом 2.1 Административного регламента (среда: 9.30-13.00; пятница: 9.30-13.00), либо почтовым отправлением в адрес Службы.

Извещение о начале работ, направляемое в электронном виде, должно быть подписано руководителем организации застройщика или технического заказчика квалифицированной электронной подписью. Направление извещения без электронной подписи в электронном виде на адрес электронной почты Службы не допускается. Направленные таким образом извещения не будут приняты Службой в качестве надлежащих извещений.

Поступление надлежаще оформленного извещения о начале строительства – юридический факт, являющийся, в свою очередь, основанием для начала административной процедуры по формированию дела и составлению программы проведения проверок.

В случае поступления ненадлежащего извещения дело не формируется, и, таким образом, проведение строительных работ, осуществляемых без государственного строительного надзора, будет расцениваться как нарушение действующего законодательства (ч. 5 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ) и являться основанием для привлечения к административной ответственности.

УВАЖАЕМЫЕ ПАРТНЕРЫ!

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

6 марта

- Спецвыпуск к МРПМ
- Девелопмент и инвестиции
- Транспортная инфраструктура

13 марта

- Экспертиза
- Проектирование промышленных и общегородских объектов
- Геодезические работы и инженерные изыскания в строительстве
- Жилье
- Технологии и материалы: Рынок панельного домостроения

20 марта

- Новости по Санкт-Петербургу
- Загородная недвижимость
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Бетон

27 марта

- Спецвыпуск к Ярмарке недвижимости
- Где комфортно жить
- Опрос к Ярмарке недвижимости
- Технологии и материалы: Опалубка
- Приложение: Финансы и страхование

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ПОЛИПЛАСТ®
ИДЕЯ. КАЧЕСТВО. МАТЕРИЯ

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ И ПАРТНЕРЫ!

Поздравляем вас с Днем Защитника Отечества!
От всей души желаем мирного неба над головой,
финансового и семейного благополучия,
успехов в работе, крепкого здоровья
и удовольствия от жизни!

С уважением,
ООО «Полипласт Северо-Запад»

РЕКЛАМА

Фото: Никита Крючков



В 2016 году было введено 2,2 млн кв. метров жилья, что на 6,5% меньше, чем в 2015 году

Пора снижаться

Ольга Кантемирова / Власти Ленобласти решили отказаться от многоэтажного строительства и больше не собираются ежегодно наращивать объемы введенного жилья. Сдержанные темпы позволят территориям развиваться комплексно и снизят социальную нагрузку на бюджет. ➔

Эти и другие нововведения, а также итоги работы отрасли в 2016 году обсудили участники юбилейного X Съезда строителей Ленинградской области. Открывая Съезд, президент Союза строительных организаций Ленинградской области Георгий Богачев сразу обозначил: мероприятие не должно стать выставкой достижений, сопровождающихся благодарностями в сторону властей, оно должно иметь более конструктивный характер – с вопросами, проблемами и предложениями. В итоге, застройщики региона рассказали о самом наболевшем, удивив некоторыми новостями чиновников и коллег.

Больше не надо

По данным главного федерального инспектора по Ленинградской области Аппарата полномочного представителя Президента РФ Татьяны Лукашкиной, в минувшем году на территории 47-го

региона работали более 3 тыс. строительных компаний разной величины и семь СРО. «В большинстве своем в регионе работают компании с хорошей деловой репутацией, демонстрирующие высокую социальную активность», – сказала Татьяна Лукашкина.

Финансовый объем строительных работ в прошлом году составил 92 млрд рублей. Сегодня по вводу жилья область находится на шестом месте в России и на втором (после Санкт-Петербурга) в СЗФО.

Как сообщил губернатор Ленобласти Александр Дрозденко, в минувшем году в регионе было введено 2,2 млн кв. м жилья, что на 6,5% меньше, чем в 2015 году. Несмотря на это, план по вводу, утвержденный Министерством регионального развития страны, перевыполнен на 18%.

«Такие объемы являются оптимальными. Мы ставим задачу вводить жилье в районе этой планки, плюс-минус 10%. Это будет комфортно для выполнения

социальных обязательств», – уверен Александр Дрозденко.

Однако пока нынешняя ситуация говорит об обратном: сейчас жилье строится на 652 площадках, общей площадью 9,3 млн кв. м, тогда как в 2015 году этот показатель составлял 8,6 млн кв. м. Для сбалансированного развития новых кварталов Правительство Ленобласти заключило 28 соглашений по программе «Соцобъекты в обмен на налоги», по которым должно быть построено 83 детсада и 30 школ. Кроме того, на строительство и реконструкцию социальных объектов в прошлом году было выделено 7,5 млрд рублей для 170 зданий.

«Мы активно начали вкладывать средства в транспортную инфраструктуру в районе КАД. В этом году на строительство дорог и развязок в этой зоне выделено 1,7 млрд рублей», – продолжает губернатор.

Кстати, по данным заместителя председателя Правительства Ленобласти Миха-

ила Москвина, согласно документам территориального планирования, в регионе зарезервировано место под строительство 25 млн кв. м.

От небоскребов к коттеджам

Одна из важнейших новостей для застройщиков – отказ от многоэтажного строительства. «Сегодня стоит задача, чтобы новые градостроительные документы, особенно регламентирующие зоны интенсивного жилищного строительства, утверждались только под малоэтажные дома и коттеджи», – пояснил глава региона.

Михаил Москвин сообщил, что теперь вся документация будет утверждаться только с конкретной высотой. О многоэтажках можно забыть в Мурино, Девяткино, Буграх и еще на нескольких территориях, попадающих под «красную зону» программы «Светофор». По задумке чиновников, это снизит социальную нагрузку, потому что содержание соцобъектов стало обходиться слишком дорого.

Плюс к тому, это позволит исключить ситуации, когда застройщики пытаются перевести назначение участка с земель сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов, для девелоперской деятельности. Теперь это можно будет сделать только для дальнейшего строительства малоэтажек.

«Все хорошо помнят суды с НСС, когда им отменяли проект планировки территории. Непростая ситуация сложилась и с «Дальпитерстроем». Этим запретом мы исправляем ошибки, которые в течение нескольких лет допустили муниципалы при согласовании градостроительной документации», – сказал Михаил Москвин.

Похуже ограничения коснутся и земель Минобороны и лесного фонда. На них будут разрешать строительство только в исключительных случаях – для социальных объектов, котельных и пр. В основном эти наделы планируется использовать в качестве рекреационных зон. Так, например, будет с землями Ржевского полигона между Токсово и Лехтуси, которые могли отдать под комплексное освоение территорий.

Запрет на высотки к Ленобласти, по словам господина Дрозденко, продлится примерно 10 лет.

Кстати

На Съезде коллектив газеты «Строительный Еженедельник» награжден Почетным дипломом губернатора Ленинградской области «За вклад в создание открытого информационного пространства строительной отрасли Ленинградской области». Издание являлось генеральным информационным партнером Съезда. Оператором мероприятия выступил Союз строительных организаций Ленинградской области.

Фото: Никита Крючков



Фото: Никита Крючков



Фото: Никита Крючков



Участники Съезда подвели итоги строительного года

Фото: Никита Крючков



У застройщиков была возможность задать властям любой интересующий их вопрос

резонанс

Из-за детсада в налоговую

Налоговая инспекция Всеволожского района заинтересовалась схемой реализации программы «Соцобъекты в обмен на налоги». В ведомстве считают, что есть признаки экономически необоснованных видов деятельности в том, что девелоперы передают школы и детсады на коммерчески невыгодных условиях.

«Недавно меня вызвали на допрос в налоговую инспекцию Всеволожского района, где мне нужно было дать показания по факту осуществления незаконной деятельности по строительству соцобъектов. По их мнению, она является заведомо убыточной с целью дальнейшего получения налоговых выгод», – рассказала на Съезде генеральный директор «Бонава СПб» Мария Чёрная. Так, в налоговой заинтересовались мотивами застройщика, который вкладывает в строительство детсада 400 млн рублей,

а отдает его всего за 230 млн рублей. «Пришлось им объяснить, что мы так действуем по договоренности с областным Правительством, а не потому, что мы – странная преступная группа, которая занимается строительством соцобъектов». Мария Чёрная считает, что эту проблему надо решать на уровне федерального законодательства: «Налоговый кодекс остался во вчерашнем дне. Надо действовать фундаментальными методами. Если законодательство не будет двигаться параллельно правилам для застройщиков, то мы так и будем ходить на допросы. Скоро с этой проблемой столкнутся все мои коллеги», – уверена госпожа Чёрная. В связи со сложившейся ситуацией губернатор Ленобласти Александр Дрозденко дал поручение заместителю председателя Правительства Михаилу Москвину и первому зампреду Роману Маркову урегулировать этот вопрос.

проблема

В ожидании выкупа

На Съезде строителей застройщики пожаловались на то, что областное Правительство не выкупило несколько школ и детских садов, построенных в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги».

По словам генерального директора «УНИСТО Петросталь» Арсения Васильева, год назад компания построила в ЖК «Тридевяtkино царство» детский сад на 240 мест. В прошлом году его ввели в эксплуатацию, объект получил лицензию, был передан Всеволожскому району в безвозмездное пользование – и ближе к Новому году его начали посещать первые воспитанники. Однако детсад так и не был выкуплен. В похожей ситуации оказались и другие застройщики. Так, руко-

водитель проектов комплексного освоения территорий АО «Строительный трест» Анзор Берсиров сказал, что в ЖК «NEWПИТЕР» в Новоселье детсад уже тоже работает, но его так и не выкупили. Генеральный директор Setl City Илья Ерменко сообщил представителям власти, что с его компанией надо рассчитаться сразу за несколько детсадов и школу. Михаил Москвин объяснился – выкуп «стопорит» Комитет по финансам, так как эти объекты не были включены в бюджет. «Так снимите адресность внутри программы и выкупите в первую очередь уже эксплуатируемые объекты. Все функционирующие детсады и школы будут выкуплены. Даю вам для этого с Комитетом финансов 10 дней», – указал губернатор Михаилу Москвину.

ветхое и аварийное

Успеть к осени

До 1 сентября 2017 года в Ленинградской области осталось расселить из ветхого и аварийного жилья 2,7 тыс. человек – в 60 тыс. кв. м нового жилья.

По данным Татьяны Лукашкиной, программа переселения из ветхого и аварийного жилья в регионе выполнена на 69%, что является одним из лучших показателей по Северо-Западному федеральному округу.

«Однако построенные дома не всегда отвечают современным требованиям жилищного законодательства – есть вопросы к качеству и долговечности», – сказала госпожа Лукашкина. Так, в реестр Фонда содействия реформированию ЖКХ поступили претензии по семи многоквартирным домам в четырех районах Ленобласти. Всего в регионе насчитывается 190,8 тыс. кв. м аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года.

новые правила

Первый пошел

Госстройнадзор Ленобласти начал обрабатывать первые заявления строителей о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ.

Однако президент СРО Ассоциации «Объединение строителей Петербурга» Александр Вахмистров сомневается в оперативности получения документов. «Регламентная процедура в Петербурге не работает. Надеюсь, в Ленобласти этот механизм не забуксует?» – выразил свое

опасение господин Вахмистров. На это председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти Вячеслав Шибаев сообщил, что по закону на это отводится 30 дней. «Единственное, что может повлиять на сроки – длительное межведомственное взаимодействие органов власти. Но проблемы пока нет. Сейчас мы подготовим первое заключение о соответствии, скоро выдадим. Все согласно регламенту», – сказал глава Комитета.

инвестиции

Инвесторам в помощь

Генеральный директор Gatchina Gardens Наталья Осетрова предложила пересмотреть принцип развития отдаленных территорий. Это, по ее мнению, повысит инвестиционную привлекательность региона.

«Он должен базироваться на объектах историко-культурного наследия области. Например, можно поставить на баланс парки, восстановить усадьбы. Правитель-

ству надо подвести инженерную инфраструктуру, тем самым подготовив условия для инвесторов», – рекомендовала она. Однако глава региона сказал, что Правительство Ленобласти не будет вкладывать деньги в новые территории без уверенности в том, что на участок придут именно девелоперы. Чиновники готовы рассмотреть эту инициативу только со сформированным пулом инвесторов.

мнение



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

– С января 2017 года в рамках 214 Федерального закона застройщики получили возможность использовать средства участников долевого строительства не только на строительство жилых помещений, но и на строительство объектов социальной инфраструктуры. В этом случае выкуп объектов по программе «Соцобъекты в обмен на налоги» осуществляться не будет.



Александр Вахмистров, президент СРО Ассоциации «Объединение строителей Петербурга»:

– Для снижения административных барьеров в Ленобласти сделано уже многое. Есть результаты по выдаче разрешений на строительство, подключению к электросетям. Но надо больше услуг переводить в электронный вид или предоставлять их на базе МФЦ. В Петербурге, например, уже утверждают градостроительный план земельного участка в электронном формате. Все это значительно минимизирует затраты бизнеса и улучшает ситуацию с административными барьерами в целом.

цифра

в 3 раза

возросли объемы жилищного строительства в Ленобласти по сравнению с 2006 годом

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



АСНинфо **НОВОСТИ**
Агентство строительных новостей

➔ **Комитет по строительству Санкт-Петербурга выдал первое заключение** о соответствии застройщика и проектной декларации 214-ФЗ, передает портал **asninfo.ru** со ссылкой на пресс-службу ведомства. 14 февраля 2017 года председатель Комитета по строительству Сергей Морозов подписал первое заключение о соответствии застройщика и проектной декларации. Документ №1/2017 выдан ООО «Новый элемент», застройщику жилого комплекса «Петровский парк», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 26, литера Б. Для выдачи заключения о соответствии специалистами Комитета по строительству был проведен ряд мероприятий, в которые входило межведомственное взаимодействие органов власти, тщательный анализ представленной застройщиком документации. Заключение было выдано в 30-дневный срок, установленный законом, несмотря на сложности, связанные с отсутствием наработанных механизмов. Скорость выдачи документа зависит и от действий застройщиков, так как оперативное реагирование на запросы Комитета по строительству необходимо для подготовки документации. Документ выдан в соответствии со вступившими в силу с 1 января 2017 года поправками в Закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», которые обязывают застройщиков получать заключение о соответствии Закону.

Мастер на все руки

Михаил Светлов / Бывший глава Комитета по строительству Петербурга Вячеслав Семенов стал самостоятельным девелопером. До конца года связанные с ним компании «Мастер Девелопмент» и «Мастер Заневка» начнут строительство жилых комплексов общей площадью 200 тыс. кв. м. ➔

Обе компании – ООО «Мастер Девелопмент» и ООО «Мастер Заневка» – были созданы в августе прошлого года для реализации девелоперских проектов в Петербурге и его ближайших окрестностях. «До конца года мы запустим строительство жилых комплексов общей площадью 200 тыс. кв. м. Это будут проекты в разных районах и в разных ценовых сегментах», – сообщил Вячеслав Семенов. Другие детали проектов он раскрыть отказался. Инвестиции в эти проекты, по оценке



экспертов рынка, составят 8-10 млрд рублей.

В обеих компаниях самому Вячеславу Семенову принадлежит по 29% акций. И реализовывать девелоперские проекты бизнесмен будет с партнерами – Ольгой Павлюченко и Сергеем Ястребовым, которым в этом бизнесе принадлежит 51% и 20% соответственно.

Ситуации, когда топ-менеджеры, набравшись опыта в крупной компании, начинают свое дело, не редкость для строительного рынка Петербурга. И чем больше компания – тем больше она дает рынку успешных историй бизнеса своих бывших сотрудников. Можно вспомнить собственника ГК Legenda Василия Селиванова. Он – также, как и Вячеслав Семенов – долгие годы был связан с холдингом Setl Group Максима Шубарева.

«Я пошел дальше своим путем. И за истекший период ГК Legenda построила в Петербурге 150 тыс. кв. м жилья. И строит еще в два раза больше. Девелоперский рынок – это рынок с рисками, которые невозможно просчитать. И главный вопрос – готов

ли ты принять их на свои плечи. Причем с каждым годом делать это все сложнее: усиливается конкуренция, а цена ошибки возрастает. Трудностей у того, кто решился на самостоятельность, будет много. Здесь главное – сохранять уверенность в себе и верность выбранному пути. Много зависит не от цифр бизнес-планов, а от внутреннего ощущения бизнесмена, от того, во что он сам верит», – говорит Василий Селиванов.

Много собственников бизнеса дала рынку и компания NAI Bescap. Там когда-то трудились совладелец АРИН Андрей Тетеш и управляющий сетью «Сенатор» Дмитрий Золин. Собственной дорогой пошли также экс-глава финансового, планово-экономического, юридического, коммерческого отделов холдинга RBI Марк Лернер и бывший заместитель гендиректора ГК «Эталон» Кирилл Вязовский. Первый руководит своей компанией «Петрополь», а второй – компанией Sun Development. «Когда я в далеком 2005 году создавал свою компанию, мне все говорили: «Что ты делаешь? Это же безумие! Посмотри, сколько сильных опытных игроков на рынке. Рынок поделен! Новичкам на нем места нет». Сейчас мне смешно об этом вспоминать. Кстати, многие компании, занимавшие тогда крепкие позиции на рынке, давно его покинули», – говорит Марк Лернер.



В обеих компаниях Вячеславу Семенову принадлежит по 29% акций

ПРАВИЛО NAVIS № 1

ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила ведения бизнеса

Лариса Окунь: «Более 50% квартир у нас покупают по рекомендации»

Дарья Литвинова / Если застройщик сосредоточен на одном масштабном проекте, он обязан более тщательно выстроить маркетинговую стратегию и максимально приблизить характеристики объекта к запросам покупателей, уверена заместитель генерального директора ООО «Отделстрой» Лариса Окунь. 

– Лариса Юрьевна, ЖК «Новый Оккервиль» Ваша компания развивает с 2008 года. Если бы у ООО «Отделстрой» в реализации было несколько объектов в разных локациях, продвигать их было бы легче, чем один масштабный проект?

– Тут, как у медали, две стороны. С одной стороны, продавать один проект сложнее, потому что номенклатура узкая. Людям интересно разнообразие – по локации, ценовой политике, классу предлагаемого жилья. Есть и определенная закономерность по стадиям реализации проекта. Известно, что квартиры эконо-класса любят покупать на стадии котлована, а вот покупатели бизнес-класса обычно ждут более высокой степени готовности объекта. Разнообразие проектов дает возможность компании «держат баланс» по общему объему продаж. И это, конечно, плюс. Но зато, когда ты продаешь один объект, у тебя есть возможность сосредоточить на нем все свои усилия. Ты в буквальном смысле в него влюбляешься и начинаешь им жить. И покупатели это чувствуют. На первоначальном этапе необходимо изучить рынок, провести маркетинговые исследования, проанализировать конкурентов, выбрать оптимальные планировки и наполнение проекта и т. д. На одном проекте, как говорят продавцы, нельзя попасть «между нишами». Выстрел должен быть в десятку. Если ты ошибся в расчетах, компенсировать будет нечем.

– Задел по работе над ЖК «Новый Оккервиль» еще велик?

– «Новый Оккервиль» – это гордость нашей компании. Уровень реализации проекта сейчас – около 60%. Работы еще предостаточно, как минимум до 2020 года. Впереди еще три очереди строительства. Замечу при этом, что конкуренция в Кудрово растет небывалыми темпами. Пожалуй, другой территории на границе с городом, настолько востребованной застройщиками и покупателями квартир, сейчас нет. И вместе с тем, цены в ЖК «Новый Оккервиль» несколько выше, чем у других застройщиков, возводящих дома в Кудрово.

– Не боитесь проиграть в конкуренции?

– Любая цена должна быть оправдана. И прежде всего качеством и экономикой проекта. Мы не можем позволить себе продавать дешевле, не можем идти на риск и снижать качество нашего продукта.

Наши преимущества очевидны – это и действующая социально-бытовая инфраструктура, какой больше нет ни в одном кудровском проекте (все, что нужно человеку для комфортного проживания, находится во дворе, не надо никуда специально ехать – школа, садик, поликлиника, почта, отделение банка, супермаркеты, фитнес, бассейн и пр.). Это и более выгодная локация (мы ближе всех к метро и парку), и качественные характеристики наших домов и квартир (толстые наружные стены, 68 см, продуманные планировки, небольшое количество квартир на этаже). По отзывам наших клиентов, «Новый Оккервиль» стоит особняком на фоне общей



застройки в Кудрово, благодаря своему расположению и высоким потребительским характеристикам.

– Многолетние наблюдения дают Вам возможность делать выводы о том, как меняется со временем покупатель?

– Рынок меняется очень быстро, даже закономерности установить подчас не успеваешь. На него влияет масса факторов: и заявления чиновников, и внешняя политика, и скачки валют, и известия об очередных обманутых дольщиках.

На одном проекте нельзя попасть «между нишами». Выстрел должен быть в десятку. Если ты ошибся в расчетах, компенсировать будет нечем

Высокая скорость изменений на рынке – тенденция последних лет. Бывает так, что вдруг начинают приходить клиенты с совершенно новыми требованиями и интересами, мы вынуждены также быстро подстраиваться под них. Мы еженедельно отслеживаем все эти изменения и оперативно на них реагируем. Внедряем новые программы по рассрочке, отделке, зачету жилья и пр.

– Стимулируют ли продажи специальные партнерские ипотечные программы с банками?

– На сегодняшний день мы аккредитованы в 14 банках. Среди ипотечных предложений есть и программы с нулевым первым взносом, и с минимальной процентной ставкой 11,4% годовых. Специальные программы с так называемой маркетинговой процентной ставкой, как

правило, вызывают у покупателей только негатив и недоверие. По отзывам клиентов, им интереснее получить скидку на квартиру в натуральном денежном выражении, чем в виде компенсации процентов по ипотеке в неудобном для них банке.

Что касается традиционной ипотеки, то ее востребованность стабильна. В структуре наших сделок доля ипотеки составляет 50-60%. Ипотечные кредиты берут, как правило, на завершающих стадиях возведения объекта. На стадии котлована люди обычно пользуются рассрочкой.

– Лариса Юрьевна, планируете ли Вы в ближайшее время приступить к новым проектам?

– Как уже известно, на приобретенной территории по адресу Большой Сампсониевский пр., 68, мы будем строить жилой комплекс «Новый Лесснер». Площадь участка – 7,8 га, это будет проект комплексного освоения территории, с необходимой социальной инфраструктурой. Суммарно во всех очередях планируется около 2000 квартир. Пока все находится в процессе согласования. Мы подходим к проекту с той же ответственностью, что и к «Новому Оккервилю».

– Какая реклама для застройщика сегодня работает лучше всего?

– Дело в том, что мы не проводим масштабные рекламные кампании. Не завешиваем весь город наружной

рекламой, не мелькаем на телевидении и радио. В нашем случае отлично работает «сарафанное радио», наша репутация и рекомендации людей, уже купивших у нас квартиры. Повторных покупок и сделок по рекомендации у нас более 50%. Во многом благодаря именно этому обстоятельству у нас неплохо идут продажи в регионах и даже за границей. Среди покупателей квартир в «Новом Оккервиле» – граждане США, Германии, Финляндии, Израиля, Канады, Испании, Италии, Франции, Египта и др. Из российских регионов лидируют, конечно, наиболее обеспеченные сырьевые регионы.

– Застройщики Казахстана и других регионов тоже не прочь поработать на петербургском рынке...

– Все ищут лучшей доли. Емкость спроса на местном рынке позволяет питать в этом отношении определенные надежды. «Точечные» дома строить невыгодно, поэтому все приходящие застройщики выходят на наш рынок с масштабными проектами, предлагают низкие цены на грани себестоимости, обостряя и без того непростую конкурентную среду. Но интересно, что чужаки надолго не задерживаются и, реализовав в лучшем случае один-два проекта, уходят. Возможно, их надежды оправдываются не до конца. Возможно, не хватает понимания нашего рынка и специфики местного покупателя.

– Поправки в закон о дольщиках сильно усложнили Вашу работу?

– Цели законодателей благородны – защитить дольщиков, но, как всегда, средства, используемые для этого, вызывают вопросы. Опытному, добросовестному застройщику дополнительных регуляторов не нужно, они станут только барьерами в его работе, которые неизбежно приведут к росту стоимости квартир. Ни один застройщик, дорожающий своей репутацией, не станет намеренно срывать сроки и обманывать своих клиентов. Соответственно, задача покупателя – проверить благонадежность застройщика перед совершением сделки, не вестись на необоснованно дешевые предложения. Вся информация – в открытом доступе, нужно только потратить время для ее анализа. Сейчас государство обещает покупателям контроль над застройщиком, тем самым способствуя халатному отношению людей к выбору компании. Но закон гарантирует соответствие застройщика всем требованиям только на старте продаж, а кто помешает ему обанкротиться в течение двух-трех лет реализации проекта? Ни одна бумага не защитит дольщика от таких ситуаций. Только он сам может себя защитить, выбрав надежного застройщика с безупречной репутацией.

цифра

2020 год

срок завершения строительства ЖК «Новый Оккервиль»

Капитальный подход

Татьяна Крамарева / Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко потребовал четкого исполнения графика при выполнении программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Ленинградской области в 2017-2018 годах, чтобы «не копить снежный ком проблем».

Александр Дрозденко напомнил, что программа капитального ремонта социальная (по тому, как она реализуется, оценивается и деятельность органов исполнительной власти субъектов РФ). Между тем, в 2016 году в Ленинградской области выполнено всего около 20% запланированных работ, при этом планка обязательств по программе все время повышается. «Количество домов, включаемых в программу капитального ремонта, растет. В 2014 году это было 312 многоквартирных домов (МКД), на 2017 год включено 663 дома (это еще без государственного финансирования). Тем не менее, с объемами справились только в 2014 году. В 2016 году планировали освоить около 2 млрд рублей, но сейчас контракты закрыты на 400 млн рублей, и еще примерно на 730 млн законтрактовано и завершается работ; то есть программа 2016 года у нас уже не выполнена. А сегодня мы берем еще более повышенные обязательства. Есть ли гарантии, что программа не будет пробуксовывать в 2017 году?» – поинтересовался глава региона у руководства Комитета по ЖКХ и регионального Фонда капитального ремонта.

Со своей стороны, Сергей Кузьмин, председатель профильного Комитета, сообщил, что была разработана «дорожная карта» реализации программы

капремонта (ее утверждение ожидается в ближайшее время) с указанием мероприятий, сроков и ответственных. Кроме того, при формировании плана работ на 2017 год было максимально учтено поручение губернатора о том, что не менее 70% средств, собираемых на капитальный ремонт в пределах муниципального образования, должно расходоваться на эти цели в самом муниципальном образо-

В 2016 году планировали освоить около 2 млрд рублей, но сейчас контракты закрыты на 400 млн рублей

вании. Этот принцип соблюден для 65 из 76 муниципалитетов, участвующих в программе 2017 года. Более того, в плане программы капитального ремонта со стартом в 2018 году уже определены 10 пунктов, которые в ближайшее время должны выполнить и Комитет по ЖКХ, и органы исполнительной власти на местах.

В свою очередь, Константин Полнов, руководитель областного Фонда капитального ремонта, сообщил, что программа 2015-2016 годов выполнена на 97%, а из 60 с лишним домов, исполнительная документация по которым пока не принята, проблемных только десять: пять – во Все-

воложске, три – в пос. Кузьмолowo (Всеволожский район), по одному – в Гатчине и Кировске. «Мы делаем все, чтобы завершить эти дома до конца февраля», – сказал Константин Полнов.

Что касается программы капитального ремонта этапа 2016-2017 годов, то 25% средств было законтрактовано ранее, в том числе уже выполнено и оплачено работ на сумму 390 млн рублей (19% от

программы). До конца февраля будут выполнены работы по замене 36 лифтов. По 41 лифту Федеральной антимонопольной службой вынесено решение о приостановке контракта с подрядчиком (Санкт-Петербургским лифтовым заводом): таким образом ФАС отреагировала на жалобу одного из участников конкурса на выбор подрядной организации и некорректность проведения конкурсной процедуры.

Еще 25% средств по программе капитального ремонта 2016-2017 годов законтрактованы в январе, и подрядчики начнут работу, как только позволят погодные условия.

Задачей первостепенной важности обозначено сокращение срока получения согласия от собственников жилья на выполнение программы капремонта 2016-2017 годов: в нее пришлось вносить изменения из-за того, что объекты были включены по предельной, а не фактической стоимости (такие работы составляют 45% от общего объема финансирования программы). В большинстве муниципальных образований, по мнению Константина Полнова, реально провести всю необходимую подготовку за месяц.

Этап региональной программы капремонта, стартовавший в начале нынешнего года, пока реализуется по плану: уведомления собственникам жилья уже разосланы. Предельный срок получения согласований – 15 мая. Соответственно, контракты на выполнение работ должны быть заключены к 10 июля. «Таким образом, срок исполнения программы составит 1 год и 6 месяцев», – констатировал г-н Полнов.

Серьезная проблема при реализации программы капитального ремонта, по словам Константина Полнова, на сегодня только одна – невозможность выполнения гарантийных обязательств подрядчиком по контракту (то есть в течение пяти лет по окончании капитального ремонта), если подрядная организация к тому моменту прекратила свое существование.

КСТАТИ

До конца февраля будет сформирован реестр подрядных организаций, которые будут впоследствии допускаться к участию в конкурсах на выполнение работ по капремонту. Подано 56 заявок, но в реестр войдут не все

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

новости «Союзпестростроя»

Рабочая встреча с И. Н. Албиным

13 января в Смольном прошла рабочая встреча руководства «Союзпестростроя» с вице-губернатором И. Н. Албиным. На ней была достигнута договоренность о проведении деловой встречи вице-губернатора с компаниями «Союзпестростроя» с целью обсуждения текущих проблем строительного комплекса Санкт-Петербурга и выработки совместных решений для их преодоления. Встреча назначена 28 февраля на Общем собрании Союза, которое пройдет на новом городском стадионе «Зенит-Арена». Также вице-губернатор поручил «Союзпестрострою» разработку и ведение реестра надежных компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга, который будет размещен на официальном сайте Союза. Кроме того, на встрече были решены текущие вопросы, связанные с деятельностью компаний, входящих в «Союзпестрострой».

Реестр надежных компаний строительного комплекса

20 января в Смольном прошло совещание по обсуждению основных принципов ведения реестра надежных компаний строительного комплекса, в котором приняли участие, представители Аппарата вице-губернатора И. Н. Албина, Комитета по строительству, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, вице-президент, директор «Союзпестростроя» Л. М. Каплан, вице-президент «Союзпестростроя» А. Ю. Фурман, заместитель директора «Союзпестростроя» И. Г. Толдова, а также представители строительных компаний города. На совещании был рассмотрен проект Положения о создании информационной интернет-площадки

строительного комплекса, на которой будет размещен указанный реестр, и принято решение о поддержке проекта профильными комитетами города.

Деловой завтрак журнала «Строительство и городское хозяйство»

26 января состоялся деловой завтрак издательства и редакции журнала «Строительство и городское хозяйство» по вопросам плана изданий журнала на 2017 год. Редакция наметила издать в этом году 6 номеров, каждый из которых будет состоять из различных разделов, но с определенной тематической направленностью. Первый номер будет освещать проблемы городской инфраструктуры. Кроме того, Л. М. Каплан предложил очередной ноябрьский номер посвятить путям повышения качества изысканий, проектирования, строительного монтажа работ и строительных материалов и приурочить его выпуск к проведению месячника качества – 2017 в преддверии традиционной городской конференции по качеству.

Заседание Президиума ССО

2 февраля состоялось очередное заседание Президиума Союза строительных объединений и организаций. Главным вопросом повестки дня была подготовка к проведению XVI Практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». В преддверии к конференции было решено провести ряд круглых столов по актуальным вопросам строительного комплекса. В их числе решено провести 14 марта круглый стол на тему «Информационное обеспече-

ние взаимодействия компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга» (организатор – «Союзпестрострой»).

Съезд строителей Ленобласти

14 февраля состоялся Съезд строителей Ленинградской области, на котором выступил вице-президент, директор «Союзпестростроя» Л. М. Каплан. Он приветствовал участников, выразил благодарность за хорошую организацию Съезда и отметил необходимость более тесного взаимодействия малого, среднего и крупного бизнеса в целях сохранения и расширения строительных мощностей города и области. Кроме того, эксперт обозначил необходимость реального освобождения малого и среднего бизнеса от членства в СРО в связи с острым недостатком оборотных средств, что предписывает принятый в 2016 году Федеральный закон №372-ФЗ.

Проблемы жилищного хозяйства обсудили в Союзе предпринимателей

15 февраля состоялось заседание Совета директоров Санкт-Петербургского Союза предпринимателей, на котором обсуждались проблемы жилищного хозяйства города. В заседании принял участие председатель Жилищного комитета В. В. Шиян. Вице-президент, директор «Союзпестростроя» Л. М. Каплан высказал ряд критических замечаний и предложений по вопросу капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Эксперт отметил неэффективность выборочного ремонта отдельных элементов конструкций зданий и необходимость перехода к комплексному капитальному ремонту жилых домов.

Новые нормативы и методики ценообразования в строительстве обсудят в «Союзпестрострое»

6 марта состоится встреча с президентом ООО «Союз инженеров-сметчиков» П. В. Горячкиным по теме: «Новые нормативы и методики в сфере ценообразования в строительстве. Анализ и порядок применения новых документов».

Круглый стол по информационному обеспечению взаимодействия компаний строительного комплекса пройдет в преддверии конференции ССО

14 марта Союз строительных объединений и организаций и «Союзпестрострой» организуют в рамках XVI Практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» круглый стол на тему «Информационное обеспечение взаимодействия компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга». Цель мероприятия: обсуждение путей, методов и форм делового сотрудничества компаний в Санкт-Петербурге и области, а также создание в городе реестра надежных компаний строительного комплекса. Мероприятие пройдет в Контактном центре строителей (Лермонтовский проспект, д. 13), начало – в 15.00.



Владимир Романовский:

«Риск «не повезло» должен закладываться в стратегию компании»

Анастасия Лаптёнок / ООО «Институт проблем предпринимательства» (ИПП) в этом году отмечает 25-летие.

В преддверии юбилея директор ИПП Владимир Романовский в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал о том, есть ли кризис в строительной отрасли, с какими вопросами бизнес идет к консультантам и как выстраивать стратегию компании, чтобы избежать рисков банкротства. ➔

– **Как изменились проблемы бизнесменов за последние годы?**

– «Хиты» проблем бизнеса меняются в режиме реального времени, в начале года одни наиболее актуальны, а через полгода другие. Они идут от колебаний экономики, предсказуемых и менее предсказуемых перемен в нормативной базе, велико влияние на работу бизнеса и регуляторов. Конечно, по сравнению с 90-ми годами, когда ИПП начинал работу, проблемы изменились кардинально.

– **С какими запросами к вам наиболее часто обращаются предприниматели?**

– В прошлом году больше половины выручки нашей компании составили юридические услуги, причем в основном в сфере бизнес-конфликтов: уголовное право, банкротство, арбитраж. До 2016 года много лет лидером были услуги в области оценки, но времена поменялись: уголовные дела и банкротства бьют все рекорды, и такой тренд не только у нас.

– **Насколько эти услуги актуальны для предприятий строительного комплекса?**

– Для стройки этот спектр сервисов актуален, наверное, в первую очередь. Для нас всегда был важен выбор индустрии, в которой мы продвигаем наше присутствие в приоритетном плане. Мы традиционно были хорошо представлены в таких отраслях, как электроэнергетика, транспорт, машиностроение. Но сейчас наш крупнейший заказчик – строительный комплекс.

Мы проводим аудит строительных компаний, оцениваем для них участки, пишем концепции развития территорий, исследуем перспективные рынки, ценовые параметры конкуренции. Но в наибольшей степени продаем услуги в области права.

– **Чем вызван такой спрос именно на эти услуги – все так плохо?**

– Нет, это скорее приметы состояния отрасли. Рынок активно структурируется: через год он не будет таким же, как сейчас. Кто-то будет укрепляться и расти, а кто-то уже сейчас планирует банкротство.

Хорошо организовать развитие – это в значительной степени экспертная задача, грамотно разрешить проблемы – тоже. У нас в производстве довольно много стратегий развития, финансовых моделей, работ в области оценки.

Для нас совершенно очевидно, что к консультантам очень часто обращаются за экстренными услугами («уголовка», банкротство) по той простой причине, что своевременно не были решены вопросы правильного менеджмента – финансового, правового и пр.

Год назад наша компания успешно завершила банкротство крупнейшего подрядчика «Олимпстроя», компании «Инжтрансстрой». Прекрасный проект, очень крупный для нас как консультантов. И вот, мы сейчас видим, как уже другие строительные фирмы совершают те же ошибки, которые стали первопричиной проблем «Инжтрансстрой».

Сейчас наиболее интересный наш проект – сопровождение строительства «Зенит-Арены» и весь комплекс правовых проблем вокруг этого процесса. Мы работаем в интересах «Метростроя», и основная задача – снизить правовые и прочие риски нашего клиента на объекте, который уже летом был, сами понимаете, не простой. Мы строим свою работу исходя из сложившейся ситуации, и наши методологические подходы во многом будут уникальны – по крайней мере, для нас.

Один из ключевых факторов устойчивости компании – высокий уровень корпоративного управления

– **Строители вынуждены тесно взаимодействовать с региональными властями. Понимания удается достичь не всегда. Участвует ли ИПП в урегулировании дискуссий между бизнесом и властью?**

– Да, мы беремся за такие вопросы. Один из примеров: в 2008 году к нам обратились ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» при Федеральном агентстве по культуре и кинематографии Правительства РФ, а также представители Администрации Санкт-Петербурга. Вопрос касался строительства Второй сцены Мариинского театра. Перед нами поставили задачу освобождения территории для строительства, в том числе требовалось решение конфликтной ситуации с владельцами земельного участка

и здания ДК им. Первой Пятилетки. На начальной стадии проектирования и строительства у клиента возникло много других проблем комплексного характера, и проект был практически остановлен.

В результате нашей работы территория для строительства была освобождена, собственники получили возмещение за сносимые объекты, государственный контракт с проектировщиком был расторгнут в компактные сроки по решению суда, что позволило клиенту заключить контракт

с российской проектной организацией и начать строительномонтажные работы по строительству Второй сцены Мариинского театра.

– **У делового сообщества до сих пор нет единой позиции относительно экономической ситуации в стране. Вы, как эксперт, который регулярно общается с бизнесом, можете оценить: есть кризис или нет?**

– Кризис в экономике страны отрицать невозможно. Есть маркеры, которые указывают, что ситуация неблагоприятная в целом, многие отрасли бизнеса стагнируют. Но в то же время есть сферы, которые вне кризиса. Строительство – одна из них. Да, есть проблемы конкретных игроков, есть частные проблемы сектора. Но то, что отрасль стремительно развивается – не вызывает сомнений.

Приведу пример. Мы являемся членами международной аудиторской сети Kreston International. На одной из конференций аудиторских компаний иностранные коллеги задали мне вопрос: «Что у вас с экономикой?» Я привел в пример план по продажам квадратных метров жилья в нашем регионе. Коллеги ахнули. Сначала они уточнили, бюджетное ли это строительство, потом предположили, что у нас особо комфортные условия по ипотеке. Получив отрицательные ответы на оба вопроса, они сделали вывод, что в стране просто «ударный год». Я объяснил, что ударные годы впереди – когда будут сданы строящиеся сейчас города-спутники.

Цифры очень впечатлили коллег: ведь объемы строящегося в Петербурге и ближайших пригородах жилья сопоставимы с национальными показателями некоторых европейских стран.

Существующие негативные явления, например, банкротства некоторых компаний – неизбежные составляющие развития рынка. Это не значит, что все плохо, есть компании разного «калибра», которые чувствуют себя изумительно.

– **С чем связаны неудачи крупных игроков рынка? С конкретными ошибками в управлении, или им просто не повезло?**

– Риск «не повезло» должен закладываться в стратегию компании. Строительные компании – это же не оборонные заводы, которые на сто процентов зависят от госзаказа. Они работают не так. Безусловно, есть какие-то обстоятельства, влияющие на устойчивость, и тут уместно использовать категории «везения» и «невезения». Но если ты разработал свою стратегию, программу управления рисками и гибко работаешь с ресурсами, учитывая то, что сегодня дела могут идти хорошо, а завтра спрос упадет – ты знаешь, что делать. Конечно, все это задачи для профессиональных стратегических и финансовых консультантов, маркетологов и иных экспертов.

– **Что нужно закладывать в стратегию, чтобы никакие катаклизмы на рынке не привели компанию к банкротству?**

– Залог благоприятного решения проблем, которые так или иначе возникают – строгость ведения дел. Один из ключевых факторов устойчивости компании – высокий уровень корпоративного управления.

– **У многих ли петербургских компаний высоко развито корпоративное управление?**

– Таких компаний, вероятно, немного, но у части тех, которые нам известны в связи с нашей работой – уровень корпоративного управления запредельно высокий. И я хотел бы подчеркнуть, что это российские компании. Федеральный список застройщиков возглавляют питерские гранды – «ЛСР» и Setl Group.

Бизнесмены редко бывают хорошими топ-менеджерами, в управлении востребованы совершенно другие черты характера. Бизнесмен должен обладать здоровой долей авантюризма и креативности. А управленец – это скорее консерватор, который уважает правила игры и стремится к устойчивости системы, даже на этапе взрывного развития.

– **Хватает ли на рынке специалистов такого уровня?**

– Дефицит хороших кадров есть всегда. Высококласных управленцев мало. Но многие совершенно обоснованно стремятся вырастить качественных управленцев в своем коллективе. Это правильный подход.

КСТАТИ

ИПП с 1997 года является крупнейшей консалтинговой компанией Северо-Запада РФ, что подтверждается данными ведущих рейтинговых агентств. ИПП стабильно входит в ТОП-50 и ТОП-100 крупнейших консалтинговых, аудиторских, юридических компаний России.

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

АСН-инфо
Агентство стратегических новостей



24 февраля отмечает День рождения Георгий Сергеевич Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем Рождения!

На посту губернатора Санкт-Петербурга Вы выполняете множество сложных задач, направленных на развитие нашего любимого города. Создание комфортной среды для жителей, социальная и экономическая поддержка, привлечение инвестиций, забота о благоустройстве и охране одного из красивейших городов мира – это труд, требующий непрерывной самоотдачи и внимательного отношения к людям. Благодаря Вашей работе Петербург остается одним из самых красивых городов мира!

Ваше умение принимать взвешенные решения и брать на себя ответственность за исполнение стратегических планов развития Санкт-Петербурга снискали Вам уважение коллег и жителей города.

Ваше стремление помочь людям и компетентность в решении самых сложных задач способствуют дальнейшему социально-экономическому процветанию Санкт-Петербурга, даже в этот сложный для России период.

Желаю Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия, поддержки и понимания со стороны коллег и близких!

Председатель Комитета по строительству
С. Э. Морозов

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

Ваше внимательное отношение и принципиальная позиция по вопросам сохранения культурного наследия Санкт-Петербурга являются огромным стимулом в работе Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья, неизменной поддержки и понимания близких.

С глубоким уважением, председатель КГИОП
С. В. Макаров

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Желаю Вам на посту губернатора Санкт-Петербурга успехов в решении неотложных вопросов развития города, в работе над повышением благосостояния населения и укреплением делового климата. От всей души желаю Вам отсутствия барьеров в реализации намеченных планов!

С уважением, начальник Службы
государственного строительного надзора
и экспертизы Санкт-Петербурга Л. В. Кулаков

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре и от меня лично примите искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Как Губернатор Санкт-Петербурга Вы успешно реализуете такие приоритетные направления как повышение качества жизни и создание комфортной городской среды, развитие конкурентоспособности, повышение инвестиционной и туристической привлекательности Петербурга, укрепление межрегионального и международного сотрудничества.

Позвольте пожелать Вам неиссякаемой энергии и оптимизма, терпения в решении важных задач, новых побед и достижений. Крепкого здоровья, благополучия и тепла Вам и Вашим близким!

Председатель Комитета
по градостроительству и архитектуре –
главный архитектор Санкт-Петербурга
В.А. Григорьев

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Ежедневно Вы отдаете все душевные и физические силы ради всестороннего развития Санкт-Петербурга – улучшения качества жизни граждан, повышения инвестиционной привлекательности, сохранения историко-культурного наследия и традиционных нравственных ценностей, которыми всегда славился наш город. Вы пользуетесь большим авторитетом и уважением у руководства страны, завоевали заслуженное доверие у петербуржцев. Сегодня в Северной столице активно развивается дорожно-транспортная отрасль. Завершено строительство Западного скоростного диаметра – колоссального инфраструктурного проекта, раз и навсегда изменившего облик города. Вслед за ЗСД мы приступаем к реализации скоростной широтной магистрали с мостом через реку Неву в створе Фаянсовой и Зольной улиц, которая завершит каркас непрерывных дорог Санкт-Петербурга. Проводится большая работа по приведению в нормативное состояние уже существующих объектов транспортной инфраструктуры. Беспрецедентными по своему масштабу объемами характеризуется подземное строительство – одновременно сооружается продолжение четырех линий метрополитена. Огромная работа проводится в рамках подготовки транспортной системы к приему гостей Чемпионата мира по футболу 2018 года. Все это становится возможным благодаря выбранной Вами государственной политике и взвешенным управленческим решениям.

Искренне желаю Вам крепкого здоровья, долгих лет жизни, поддержки друзей и близких, новых достижений и реализации намеченных планов работы на благо и процветание нашего великого города!

Председатель Комитета по развитию
транспортной инфраструктуры Петербурга
С. В. Харлашкин

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

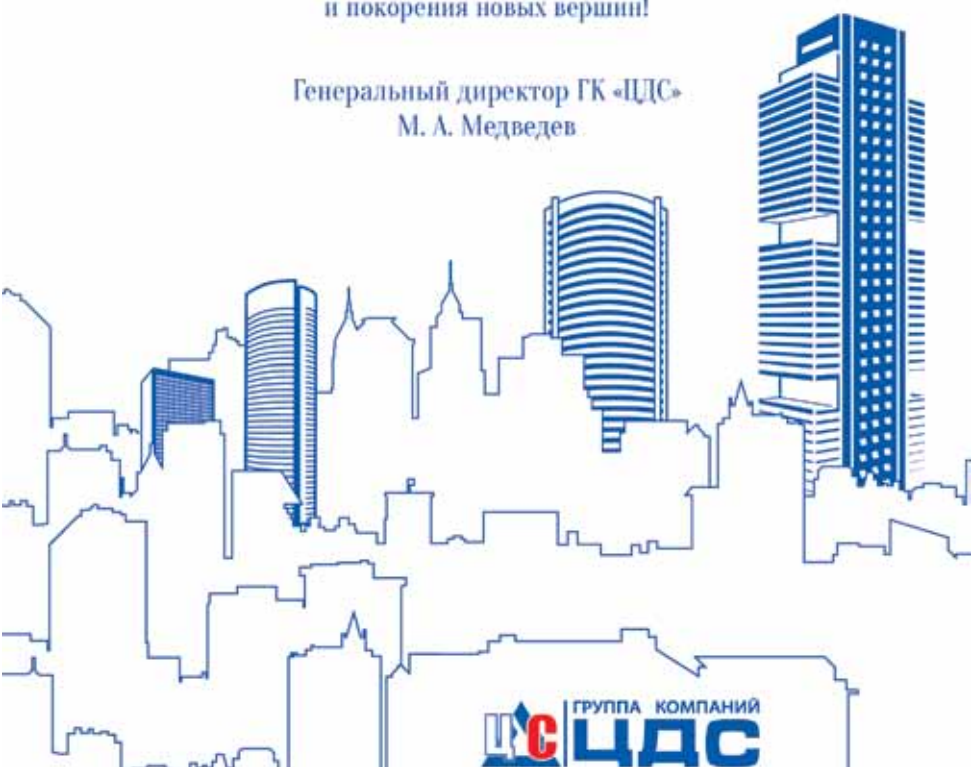
Желаю Вам крепкого здоровья, душевного спокойствия
и большого счастья!

Вы – профессионал своего дела, опытный и мудрый руководитель,
человек железной выдержки.

Пусть Вам всегда сопутствуют понимание и поддержка со стороны друзей
и близких, уважение и признательность коллег, а принимаемые Вами
решения всегда служат на благо нашего родного города.

Желаю Вам дальнейших успехов, осуществления всех намеченных планов
и покорения новых вершин!

Генеральный директор ГК «ЦДС»
М. А. Медведев





РЕКЛАМА

Санкт-Петербургский Союз строительных компаний



Уважаемый Георгий Сергеевич!

От имени членов Санкт-Петербургского Союза
строительных компаний «Союзпестрой»
и от нас лично примите самые сердечные поздравления
с Вашим днем рождения.

На ответственном посту губернатора Санкт-Петербурга
Вы проявляете лучшие качества Главы города,
поддерживаете инициативность
и новаторство петербуржцев.

Желаем Вам крепкого здоровья, упорства в достижении целей,
способствующих развитию нашего великого города.

Президент «Союзпестрой»,
Заслуженный строитель РФ



В. М. Гольман

Вице-президент «Союзпестрой»,
Заслуженный экономист,
кавалер Почетного знака
«За заслуги перед Санкт-Петербургом»



А. М. Каплан



РЕКЛАМА

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От всей души от себя лично и от многотысячной команды «Группы ЛСР» поздравляю Вас с Днем рождения!

Свойственные Вам высокое чувство ответственности, твердость и настойчивость в достижении поставленных целей, чувство долга, чести и справедливости — это качества, которые обусловили Ваш авторитет губернатора в городе на Неве в глазах подчиненных, петербуржцев, представителей бизнеса и общественных организаций.

В этот знаменательный день желаю Вам неиссякаемой энергии, здоровья, интересной и плодотворной работы на благо Северной столицы!

Александр Вахмистров,
Председатель Совета директоров «Группы ЛСР»



www.lsrgroup.ru [f/LSRGroup](#)



Уважаемый Георгий Сергеевич!

От лица коллектива Союза «Строительный ресурс» и от себя лично сердечно поздравляю Вас с Днём рождения!

Ваши целенаправленные усилия по повышению качества жизни и безопасности жителей Санкт-Петербурга приносят свои плоды. Изменения к лучшему очевидны, и петербуржцы высоко ценят Вашу заботу о нашем городе!

Желаем новых успехов на службе Родине!

Здоровья, благополучия и процветания Вам и Вашим близким!

Президент Союза организаций строительной отрасли «Строительный ресурс», генерал-майор внутренней службы в отставке Виктор Кривошонок

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

РЕКЛАМА

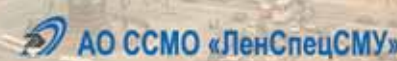
Уважаемый Георгий Сергеевич!

Примите наши самые искренние поздравления с Днем Вашего рождения!

Позвольте пожелать Вам счастья, благополучия, достижения всех намеченных целей и успехов в Вашем нелегком труде на благо нашего Санкт-Петербурга!

Пусть Ваши профессионализм и опыт и впредь служат делу развития и укрепления экономического потенциала уникального города. Желаем крепкого здоровья, счастья, благополучия, поддержки родных и соратников во всех делах.

С уважением,
коллектив группы компаний «Эталон»



РЕКЛАМА

Группа компаний
КРАШ МАШ

Президент ГК «КрашМаш»
Казаков А.В.



Уважаемый Георгий Сергеевич!

Позвольте с большой признательностью и теплотой поздравить Вас с Днем рождения!

Хочу от всей души выразить слова благодарности за те возможности, которые создаются Вами для развития и поддержки строительного сектора Санкт-Петербурга!

Примите искренние пожелания крепкого здоровья и новых успехов в Вашем труде на благо России!

С уважением,
президент
ГК «КрашМаш»



А. Казаков

РЕКЛАМА

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От всего коллектива
СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»
и от меня лично – примите сердечные поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!

Желаем Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии,
бодрости и оптимизма!

Пусть удача сопутствует всем Вашим делам и начинаниям!
Мира, благополучия Вам и Вашим близким!

Директор И. Г. Юдин



 **ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

РЕКЛАМА

Уважаемый Георгий Сергеевич!

Примите наши искренние поздравления с Днем рождения!

Выражаем признательность за Вашу ответственную работу на посту губернатора города.
Пусть Ваша жизнь будет согрета любовью близких людей, а на работе Вас окружают надежные соратники и верные товарищи.
Здоровья, мужества, удачи, множества радостных дней!

От имени коллектива
АО «Монолитстрой»
генеральный директор
А. З. Гутман



 **МОНОЛИТСТРОЙ**
MONOLITSTROY

РЕКЛАМА

Уважаемый Георгий Сергеевич!

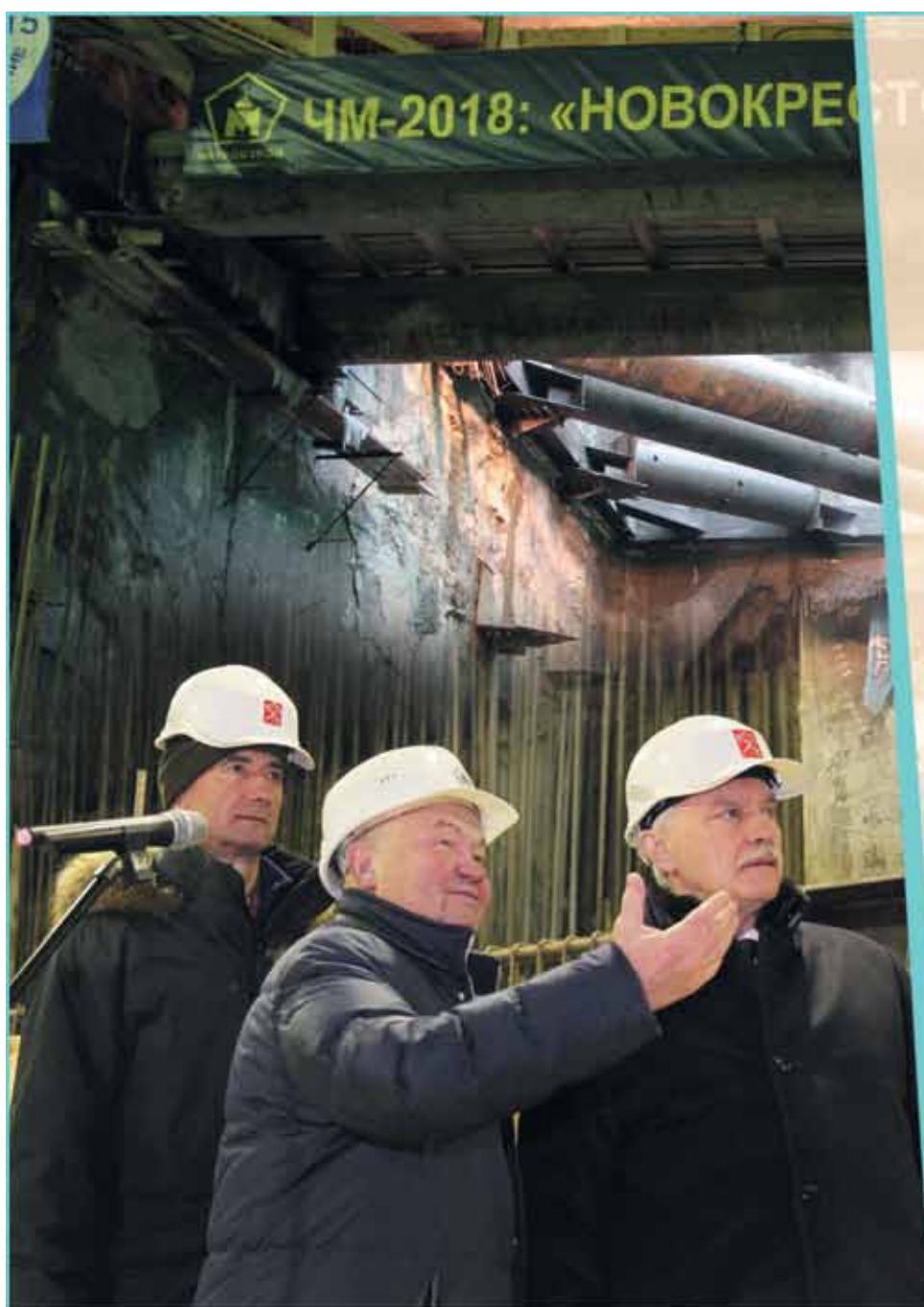
Искренне поздравляем Вас с Днем рождения!

Позвольте пожелать Вам дальнейшей эффективной и плодотворной работы на посту губернатора Санкт-Петербурга.
Пусть Вам всегда сопутствует удача, а Ваш жизненный и профессиональный опыт станет залогом новых успехов в деятельности на благо и процветание нашего города.
Крепкого здоровья и благополучия Вам и Вашим близким!



 **КОЛЛЕКТИВ
КВАРТАЛ 17А**

РЕКЛАМА



Уважаемый Георгий Сергеевич!

Примите от петербургских метростроителей
поздравления с Днем рождения!

Сегодня в нашем городе реализуется рекордное количество проектов по строительству новых линий метрополитена. Коллектив «Метрострой» занят одновременно на четырех участках, и это является для нас признаком того, что труд метростроителей востребован как никогда. Спасибо Вам за это! Благодаря Вашей поддержке, сегодня развивается не просто сеть метрополитена – на новый путь развития встало метростроение, имея возможность воплощать в жизнь уникальные, высокотехнологичные проекты. В технологическом плане петербургское метростроение во многом идет впереди, и Санкт-Петербург может гордиться тем, что сегодня мы опережаем ведущие российские города в реализации таких проектов, как проходка двухпутного тоннеля с помощью тоннелепроходческого комплекса большого диаметра, сооружение эскалаторных тоннелей механизированным способом, производство эскалаторного оборудования и т. д. Сжатые сроки строительства, выделенные на подготовку транспортной инфраструктуры к Чемпионату мира 2018 года, сподвигли нас к выработке новых технических решений, позволивших сократить срок строительства практически вдвое. Все это невозможно было бы без поддержки Правительства города и Вашего личного участия.

В День Вашего рождения желаем Вам, уважаемый Георгий Сергеевич, крепкого здоровья и дальнейших успехов в работе на благо нашего прекрасного города!

С уважением,
генеральный директор ОАО «Метрострой»
В. Н. Александров



РЕКЛАМА

Уважаемый Георгий Сергеевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Быть руководителем Санкт-Петербурга – сложная и ответственная задача, требующая большого внимания и самоотдачи. Вы талантливый государственный деятель, человек огромной воли и неиссякаемой энергии. Наблюдая за Вашей деятельностью, мы видим, как меняется к лучшему наш город. Вы посвятили свою жизнь служению Отечеству. Главными приоритетами в любой работе для Вас были и остаются Россия, Санкт-Петербург и его жители. Решительность и колоссальная энергия позволяют Вам успешно решать вопросы политического, экономического

и общехозяйственного развития города, благодаря чему Вы заслужили уважение коллег, соратников и петербуржцев в целом.

От всей души желаю Вам больших успехов в реализации всех планов, проектов, инновационных идей. А также крепкого здоровья, семейного благополучия, мира и добра!

Президент
НП «ГПСК «Возрождение»
И. В. Букато

Уважаемый Георгий Сергеевич!

**Примите наши искренние поздравления
с Днем рождения!**

Выражаем признательность за Вашу
плодотворную работу на благо Санкт-Петербурга
и успешное выполнение поставленных задач.
От всей души желаем Вам дальнейших достижений,
воплощения всех поставленных целей,
осуществления новых идей и проектов.
Пусть в жизни Вам сопутствует мужество,
успех и благополучие!

С уважением,
генеральный директор
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
Ю. П. Груздев

РЕКЛАМА



Уважаемый Георгий Сергеевич!

От коллектива мостостроительной компании «Пилон»
и от меня лично примите поздравления
с Днем Вашего рождения!

Ваш богатый опыт руководителя гармонично сочетается с мудростью
и знанием жизни. Много лет на своем посту Вы успешно решаете задачи
всестороннего развития Санкт-Петербурга, работаете ради
его процветания и повышения благосостояния жителей. Под Вашим
руководством в городе реализуются крупные инфраструктурные проекты,
строятся новые транспортные развязки и мосты, выполняются работы
по благоустройству. Ваша созидательная деятельность направлена
на сохранение исторического облика Северной столицы, ее неповторимой
красоты и атмосферы.

Желаю Вам здоровья, счастья, благополучия и новых свершений!
Пусть успех сопутствует всем Вашим начинаниям!

Председатель Совета
директоров ЗАО «Пилон»

М. Д. Блядзэ

РЕКЛАМА

Уважаемый Георгий Сергеевич!

**Примите поздравления
и наилучшие пожелания по случаю
Вашего Дня рождения!**

Позвольте пожелать Вам счастья,
благополучия, достижения всех намеченных
целей и успехов в Вашем нелегком труде на
благо Санкт-Петербурга! Пусть хорошее
настроение будет Вашим верным спутником
во всех делах и начинаниях. Крепкого здоровья
и благополучия Вам, Вашим родным и
близким!

Коллектив АО «ВАД»



РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

20 февраля

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

Петушенко Вячеслав Петрович, начальник ФКУ
«Центравтомагистраль»

21 февраля

Александров Вадим Николаевич, генеральный директор
ОАО «Метрострой»

23 февраля

Мороз Антон Михайлович, вице-президент СПб ТПП,
Член Советов НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЗ,
председатель Совета Ассоциации СРО «БОП»

24 февраля

Полтавченко Георгий Сергеевич, губернатор Санкт-Петербурга

27 февраля

Ершов Вячеслав Васильевич, вице-президент ЛенОблСоюзСтрой

29 февраля

Ялов Дмитрий Анатольевич, заместитель Председателя
Правительства Ленинградской области по экономике и инвестициям

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

Уважаемый Георгий Сергеевич!

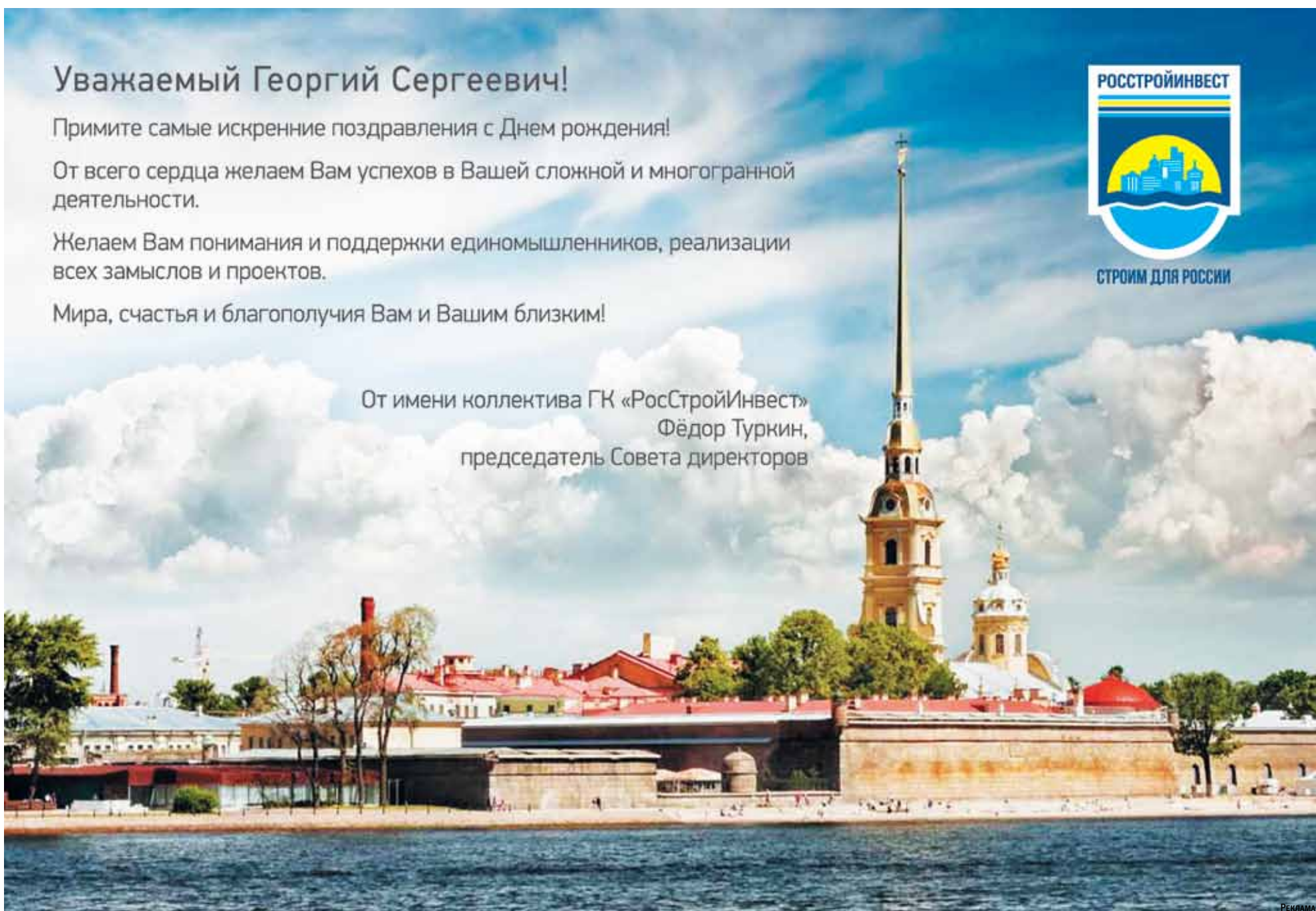
Примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

От всего сердца желаем Вам успехов в Вашей сложной и многогранной деятельности.

Желаем Вам понимания и поддержки единомышленников, реализации всех замыслов и проектов.

Мира, счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

От имени коллектива ГК «РосСтройИнвест»
Фёдор Туркин,
председатель Совета директоров



РЕКЛАМА

21 февраля отмечает День рождения Вадим Николаевич Александров,
генеральный директор ОАО «Метрострой»

Уважаемый Вадим Николаевич!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Ваша жизнь – яркий пример любви к Петербургу. Благодаря деятельности «Метростроя» тысячи жителей города быстро, комфортно и безопасно перемещаются по Северной столице. Вам доверено возведение стратегических объектов, ведь возглавляемая Вами компания по праву заслужила репутацию надежного и качественного строителя и партнера города. Желаем Вам расширения профессиональных горизонтов, успешного достижения поставленных целей, творческого вдохновения, неиссякаемой энергии, крепкого здоровья и семейного благополучия!

С уважением, коллектив
группы компаний «Эталон»



ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

АО ССМО «ЛенСпецСМУ»

РЕКЛАМА

Уважаемый Вадим Николаевич!

Примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

Для нас Вы – наставник и учитель! Ваше желание двигаться вперед, не останавливаясь на достигнутом, вызывает большое уважение коллег и друзей. Желаем, чтобы любимая работа продолжала приносить Вам удовольствие и радовать результатами. Пусть Вам помогут завидное здоровье, поддержка родных и близких!

С уважением,
коллектив
ООО «ЛиС»
и его генеральный
директор
Пётр Ломакин



Санкт-Петербург
Л и С
интеграционные технологии

194352, г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения,
дом 54, Литер А, пом. 4Н. Тел: (812) 517-06-83
ooo.lis@mail.ru, companylis.ru, www.лис-спб.рф

РЕКЛАМА

**Уважаемый
Беслан Рамазанович!**

**Поздравляю Вас
с Днем рождения!**

*Желаю Вам здоровья и благополучия.
Пусть дело, которому Вы отдаете душевные силы,
опыт и знания, приносит успех и радость,
а Ваша энергия и деловые качества помогают
достигать новых высот в строительном бизнесе.
Желаю Вам процветания и воплощения
в жизнь самых смелых планов!*

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




РЕКЛАМА

Уважаемый Беслан Рамазанович!

Поздравляю Вас с Днем рождения!

Желаю Вам крепкого здоровья, удачи и благополучия!
Пусть каждый Ваш день будет наполнен хорошими событиями
и добрыми новостями!
Пусть Вас окружают только надежные партнеры, коллеги ценят
и уважают, а родные и близкие радуют заботой и вниманием.
Перспективных Вам проектов, выгодных вложений
и осуществления всех замыслов!
Желаю, чтобы все Ваши начинания были только успешными
и приносили огромное удовлетворение.

Генеральный директор ГК «ЦДС»
М. А. Медведев



ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

РЕКЛАМА

**Уважаемый
Беслан Рамазанович!**

СИ НЫБЖЬЭГЪУ ЛЪАП/Э Беслан!

Твой многолетний опыт, твое внимательное отношение к людям, чуткость и отзывчивость, требовательность и принципиальность сыскали заслуженное уважение.

Чувство ответственности за дело и профессиональные качества позволяют тебе держать высокую планку руководителя. Твой жизненный оптимизм и целеустремленность заряжают энергией всех, кто находится рядом.

От всей души поздравляю с Днём рождения. Желаю кавказского долголетия, здоровья и счастья тебе и всем близким!

Р. С. Чипчиков,
генеральный директор
ГК «СтройИнжиниринг»




РЕКЛАМА

**Уважаемый
Беслан Рамазанович!**

Примите наши поздравления с Днем Рождения! Желаем Вам в этот праздничный день претворения в жизнь всех намеченных планов, дальнейшей плодотворной работы в строительстве и профессионального благополучия.

Крепкого здоровья, мира и добра Вам и Вашим близким!

С уважением, Генеральный директор
ООО «Институт территориального развития»
Л.П.Фельдман




РЕКЛАМА

**Уважаемый
Беслан Рамазанович!**

**Примите самые теплые поздравления
с Днем рождения!**

«Строительный трест» – одна из самых уважаемых и активно развивающихся строительных компаний Петербурга и Ленинградской области.

Ваш опыт и деловые качества сделали компанию успешной и заметной на рынке.

Желаем Вам дальнейшего процветания бизнеса, его эффективного развития, покорения новых профессиональных вершин.

От всей души желаем Вам здоровья, сил для воплощения новых замыслов, оптимизма, надежных партнеров, благополучия Вам и Вашим близким!

С уважением,
коллектив группы компаний
«Эталон»



ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

АО ССМО «ЛенСпецСМУ»

РЕКЛАМА

Четыре условия безопасности

Директор по строительству ГК «РосСтройИнвест» Виктор Тарасов уверен: контроль за качеством производимых на стройке работ – гарантия комфорта проживания и безопасности будущих жильцов. Большинство мероприятий по безопасности разрабатывается еще на стадии проектирования объекта. ➡

Безопасность производственная и технологическая

«Безусловно, качество выполнения строительно-монтажных работ и применяемые технологии напрямую влияют на комфортность проживания и безопасность. Поэтому контролю качества при производстве работ в нашей компании уделяется особое внимание, причем основной упор мы делаем на инструментальный контроль. В нашей компании сегодня работает две лаборатории – одна занимается контролем качества бетона неразрушающими методами, контролем качества оснований, испытанием металлоконструкций, вторая занимается испытаниями электроустановки здания. Конечно, инструментальный способ контроля является дополнением к обычному визуальному контролю, но комплексное применение этих двух видов контроля позволяет обеспечить качество выполнения работ. Кроме того, специалистами отдела строительного контроля при приемке работ по установке окон, устройству фасадов широко применяется тепловизионное обследование конструкций, которое позволяет с высокой точностью выявить даже малейший брак, и своевременно его устранить. Также наша лаборатория производит проверку бетонной смеси на содержание аммиака. Электромонтажная лаборатория производит полный комплекс измерений, необходимый для сертификации электроустановок объектов в Ростехнадзоре. Разумеется, обе наши лаборатории имеют необходимые аккредитации, оснащены современным оборудованием и обеспечены прекрасным, обученным и аттестованным персоналом. Именно четко выстроенная, организованная и эффективно работающая система контроля качества позволяет нам более 80% квартир передавать дольщикам с первого предъявления.

То же касается и применяемых технологий, и материалов. Мы постоянно «мониторим» рынок в поисках новых технологий, материалов, но очень тщательно проверяем новинки, прежде чем использовать их на наших объектах. Мы сами эксплуатируем наши дома, поэтому имеем четкую обратную связь и от технических сотрудников, и от жильцов нашего дома. Так, на системах холодного и горячего водоснабжения мы применяем полипропиленовые и нержавеющие трубы, они не подвержены коррозии и, соответственно, обеспечивают лучшее качество воды. Отопительные приборы известных мировых брендов позволяют обеспечить длительный срок работы системы и ее эффективность».

Безопасность пожарная

«Все объекты нашего холдинга оборудуются противопожарными системами в соответствии с действующим законодательством в сфере пожарной безопасности. Это системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ), система оповещения, системы противодымной вентиляции. Система АППЗ является мозгом противопожарной защиты здания, именно она осуществляет управление и взаимодействие с другими инженерными системами дома, обеспечивая безопасность жильцов. Сегодня это высокотехнологичная система, управляет которой компьютер. В жилых домах используются датчики двух типов: тепловые, которые



Фото: Никита Кречков

устанавливаются в квартирах, и датчики задымления, устанавливаемые в местах общего пользования. Датчики, как правило, адресные – поэтому диспетчер на мониторе компьютера сразу видит место сработки и быстро реагирует.

Каким образом система обрабатывает сигнал от датчика? Включается система оповещения о пожаре, запускается противодымная вентиляция, обеспечивая дымоудаление из коридоров МОП и подпор воздуха в шахты лифтов и лифтовые холлы, отключается общеобменная вентиляция, закрываются огнезадерживающие

На объектах имеются и системы пожаротушения: в подземных паркингах – автоматическая; в МОП устанавливаются пожарные шкафы с рукавом длиной 20 м и кнопкой, обеспечивающей запуск насосной станции пожаротушения. Также на наружных сетях водопровода устанавливается необходимое количество пожарных гидрантов.

Двери лифтов имеют предел огнестойкости 30 минут, а лифты, оборудованные для перевозки противопожарных подразделений (устанавливаются в высотных зданиях) – 60 минут. В лифтовых холлах

Специалисты группы компаний

«Росстройинвест» постоянно ищет новые технологии и материалы, но очень тщательно проверяют новинки

клапаны на вентиляции, лифты опускаются на первый этаж, их двери открываются и фиксируются в открытом положении, электромагнитные замки системы СКУД обесточиваются и открываются. Как видите, это очень сложная и важная система, и очень жаль, что дольщики зачастую халатно относятся к ней. Очень часто при производстве отделочных работ демонтируется или повреждается тепловой датчик над входной дверью. А ведь это ваша безопасность! Поэтому я настоятельно рекомендую после окончания ремонта в своей квартире обратиться в управляющую компанию и убедиться в работоспособности датчика. Также очень часто дольщики демонтируют автономные противопожарные извещатели, установленные в квартирах. Помните, датчик сработает при повышении температуры, то есть при отработке датчика гореть будет уже вовсю, а вот извещатель сработает и оповестит вас при задымлении, на ранней стадии, а в критической ситуации важна каждая секунда.

и других местах, где это положено, устанавливаются противопожарные двери. Мы используем противопожарные двери собственного производства, что позволяет нам гарантировать качество».

Безопасность экологическая

«Большинство мероприятий по экологической безопасности разрабатывается еще на стадии проектирования объекта, при выборе технологических решений, применяемых материалов и оборудования, исходя из требований действующих сегодня нормативных документов. Все применяемые материалы в обязательном порядке имеют санитарно-гигиенические сертификаты, а в случае необходимости сертификаты соответствия и протоколы необходимых измерений. Сами здания располагаются таким образом, чтобы обеспечивались требования по коэффициенту естественной освещенности и инсоляции. Также при проектировании предусматриваются необходимые мероприятия по зву-

коизоляции от инженерного оборудования. Могут быть предусмотрены и дополнительные мероприятия по шумозащите от расположенных рядом автомобильных трасс или других источников шума.

Все это тщательно проверяется специалистами при проведении экспертизы проекта, в случае необходимости проектные решения корректируются. Надо сказать, что большинство этих решений уже можно считать типовыми, они хорошо отработаны и доказали в эксплуатации свою эффективность. Какие типовые решения мы применяем в своих объектах? Это металлопластиковые окна из современных профильных систем с установкой двухкамерных стеклопакетов, обязательно устанавливается приточный вентиляционный клапан. Это современные малошумные лифты импортного производства. Это современные малошумные вентиляционные установки и насосные станции. Это дополнительная звукоизоляция инженерных помещений – таких, как ИТП, водомерные узлы, вентиляционные камеры. Это применение стенового камня СКЦ для межкомнатных перегородок, который соответствует нормативам по звукоизоляции. Естественно, при сдаче объекта соблюдение этих параметров проверяется лабораторными исследованиями, независимой лабораторией. Проверяется объект на радиацию, уровень шума в жилых помещениях от уличного фона, от лифтов и другого инженерного оборудования, на вибрацию от инженерного оборудования, электромагнитный импульс от ГРЩ, на качество воздуха в жилых помещениях. Производятся химический и бактериологический анализы холодной и горячей воды, почвы на прилегающей территории. Качество работ по установке окон, тепловой изоляции стен, устройству примыканий проверяется тепловизионным обследованием. Таким образом, обеспечивается тройной контроль – на стадии проектирования, на стадии строительства, и лабораторный контроль при сдаче объекта в эксплуатацию».

Безопасность общая

«На наших объектах мы стремимся обеспечивать общую безопасность закрытием контура двора, если есть такая возможность. Все калитки, ворота подсоединяются к системе СКУД (система контроля и управления доступом). Открытие производится либо жильцом с помощью специального ключа, либо диспетчером по запросу. Вся территория просматривается с помощью видеокамер, видеокамеры также устанавливаются во входных холлах, лифтах. Мы используем современные цифровые камеры с хорошим разрешением и современные серверы, обеспечивающие возможность хранения информации до одного месяца. Инженерные и другие нежилые помещения оборудуются охранной сигнализацией».

цифра

80%

работ и материалов контролируют собственные производственно-технические лаборатории ГК «РосСтройИнвест»

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Улмис». Истцом является ООО «Современные технологии строительства», ранее выделенное из крупного холдинга-банкрота «Единые решения». Причины требования несостоятельности ответчика пока не разглашаются. Дата рассмотрения иска пока не определена. Отметим, что компанию «Улмис» связывают с бывшим руководителем Фонда капитального строительства Андреем Молотковым. Несколько последних лет организации доставались крупные подрядные работы по строительству социальных объектов в городе, в том числе поликлиники на Брестском бульваре и в Красном Селе. Также компания по конкурсу завершала объекты «Единых решений». В августе прошлого года вице-губернатор Петербурга Игорь Албин раскритиковал подрядчика за срыв срока работ. В настоящее время в открытом производстве находится около десяти исков, по которым «Улмис» выступает ответчиком. В том числе, заявления поданы сетевыми коммунальными организациями и охранным предприятием.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти частично удовлетворил иск ООО «Стройсвязьурал 1» к ООО «Стремберг». Истец требовал взыскать с ответчика 131 млн рублей, арбитраж понизил сумму до 90 млн рублей. Данная сумма является процентами за пользование денежными средствами с января 2013-го по октябрь 2015 года. Напомним, челябинский «Стройсвязьурал 1» являлся бывшим соинвестором «Стремберга» в проекте строительства развлекательного комплекса «Питерлэнд», стартовавшем еще в 2002 году. В 2011 году «Стройсвязьурал 1» вышел из проекта, а «Стремберг» обязался возвратить уральской компании вложенные инвестиционные средства, но вернул не все. После этого между компаниями началась длительная судебная тяжба. В 2015 году было заключено мировое соглашение, согласно которому «Стремберг» должен будет поэтапно выплатить «Стройсвязьуралу 1» до 2024 года 2,7 млрд рублей. Накопленные проценты в 131 млн рублей ответчик потребовал за период до подписания мирового соглашения.

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Стройсоюз В». Истцом является ООО «Трансавто». Дата рассмотрения заявления пока не определена, также не сообщаются подробности о причине такого заявления. Напомним, «Стройсоюз В» – бывший подрядчик по строительству Новой сцены Малого драматического театра по контракту стоимостью в 2,5 млрд рублей. В декабре прошлого года Министерство культуры расторгло контракт с компанией из-за несоблюдения сроков работ. Тем не менее, сообщает ФГКУ «Северо-Западная Дирекция по строительству», подрядчик до настоящего времени не покинул площадку, не вывозит оттуда свою технику и препятствует подписанию нормативных документов, что мешает Дирекции провести экспертизу строительного объекта. СЗД намерена обратиться в арбитраж для решения вопроса о выдворении организации. Конкурс на выбор нового подрядчика на строительство Новой сцены МДТ будет объявлен до конца февраля текущего года.

Защитная реакция

Максим Еланский / Экс-акционеры банка «Советский» смогли через суд запретить оффшорной компании взыскивание коммерческой недвижимости в Петербурге, которая была залогом по предоставленному ранее кредиту.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Тантра» к оффшорной компании UNIDA LIMITED. В соответствии с решением суда, право ответчика на залоговую нежилую недвижимость, расположенную по адресу Индустриальный проспект, д. 11, корп. 1, является прекращенным.

Как следует из материалов дела, в 2012 году оффшорная организация EDIAGO PIOLDINGS LTD предоставила петербургскому ООО «Олимп-47» кредит на 11 млн евро на срок до 2020 года под 8% годовых. Поручителем по кредитному договору выступило ООО «Тантра». Залогом выполнения кредитных обязательств стало двухэтажное нежилое здание площадью около 4 тыс. кв. м на Индустриальном проспекте, д. 11, корп. 1. Сейчас эти помещения арендуют магазины, ресторан, небольшой фитнес-центр.

В 2015-м «Олимп-47» обанкротился. Летом прошлого года «Тантра» подала иск к UNIDA LIMITED (правопреемник EDIAGO PIOLDINGS LTD), предполагающий прекращение залогового договора и договора поручительства в связи с ликвидацией компании-должника. В вынесенном несколько дней назад судебном решении отмечается, что «ответчику должно было быть известно о нахождении «Олимп-47» в стадии ликвидации, и он не был лишен возможности предъявить ему требования по выплате кредита. При таких обстоятельствах с момента ликвидации общества прекратилось его обязательство по кредитному договору, а следовательно, прекратилось и обязательство истца как поручителя».

«Олимп-47» и «Тантра» связаны с бывшими акционерами банка «Советский» Владимиром Митрушкиным, Кириллом Ласкиным, Олегом Николаевым. Считается, что они же через управляющую компанию «Далпорт-сити» также являются собственниками еще более десятка объектов коммерческой недвижимости. В большинстве своем это торговые помещения, офисы категории В. На сайте «Далпорт-сити» размещены объявления о продаже земли в Новгородской области и Краснодарском крае. На запрос информации «Строительному Еженедельнику» в компании не ответили.

Отметим, что еще одна фирма, связанная с бывшими акционерами «Совет-



Фото: Никита Юрченко



Рассмотрение иска по ТЦ «Богатырский» начнется в августе

ского», «Омега 2», пытается по схеме «Тантры» вывести из залога по данному кредиту торговый центр «Богатырский», расположенный по адресу: Богатырский проспект, 14. Первые иски «Омега 2» подготовленные в прошлом году, не были приняты судом. Последний, поданный в начале февраля, принят к рассмотрению на 15 августа 2017 года.

Добавим, что в настоящее время банк «Советский» находится на санации у «Татфондбанка», у которого в декабре прошлого года у самого была приостановлена лицензия.

По словам старшего юриста корпоративной и арбитражной практики адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Александры Улезко, решение суда по иску «Тантры» является абсолютно законным и полностью соответствует сложившейся судебной практике. Поскольку с ликвидацией основного должника прекращается обеспеченное обязательство, прекращаются и все обеспечительные обязательства в данном случае – залог. Причем, если бы кредитор обратился в суд, с заявлением об установлении его требований как обеспеченных залогом, даже до ликвидации должника-залогода-

теля, но после закрытия реестра требований кредиторов, то средства от продажи заложенного имущества поступили бы не лицу, в чью пользу был установлен залог, а были бы распределены между всеми кредиторами, в их числе и кредитор по обеспеченному обязательству.

«Тот факт, что иностранная компания-кредитор не обращалась ни к основному должнику, ни к поручителю с требованием о возврате долга, не влияет на прекращение залога. Участники гражданского оборота реализуют свои права по своему усмотрению, а также несут риски несовершення определенных процессуальных действий», – отмечает юрист.

цифра

11 млн евро –

сумма кредита, предоставленного компании «Олимп-47» и ставшего предметом имущественного спора

тендеры

➔ МКУ «Единая служба заказчика» Всеволожского района Ленобласти отменило конкурс стоимостью в 62 млн рублей на строительство канализации в Новодевяткино по предписанию УФАС. В антимонопольную службу поступило три жалобы: петербургских СПб ГУП «Ленгипроинжпроект» и ООО «Ривэм», а также ООО «АквАИнжСервис» из Краснодара. Заявители усмотрели в документации незаконные требования в части лицензии, необъективный порядок оценки деловой репутации, а также высказали претензии к шкале оценки квалификации. Обоснованной признана лишь жалоба ООО «Ривэм».

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» назвало претендента на реконструкцию Гореловского путепровода в Красном Селе. Им стало петербургское ЗАО «Пилон» с ценой 879,5 млн рублей. Изначальная стоимость контракта 899,3 млн рублей. Второй участник торгов, АО «Трест Гидромонтаж» из Москвы, не прошел предквалификационный отбор. Реконструкция запланирована в две очереди. Первая включает возведение рядом с существующим новым путепровода габаритом по ширине 9 м, в соответствии с шириной на подходах. Вторая очередь предусматривает демонтаж старого путепровода, строи-

тельство на его месте нового под полный габарит 12,5 м и расширение до него первой очереди. На время строительства первой очереди движение организуют по существующему мосту. В обязанности заказчика входит переустройство контактной сети, вынос сетей электроснабжения и кабелей связи в полосу отвода железной дороги, устройство армогрунтовой насыпи на подходах, строительство путепровода, устройство водоотвода, электроснабжения подходов и путепровода, очистных.

➔ ГКУ Ленинградской области «Управление автомобильных дорог Ленинградской области» подвело итоги конкурса на проектирование путепровода на станции «Любань». Победителем признано петербургское ООО «Ленгражданпроект». Стоимость контракта составит 21,4 млн рублей. Подрядчику предстоит подготовить проект планировки территории и разработать основные проектные решения. По техзаданию, путепровод будет рассчитан на две полосы со скоростью движения 80 км/ч. Предусмотрено освещение с использованием энергосберегающих источников, железобетонные опоры, устройство тротуаров шириной не менее 1,5 м. Протяженность автодороги составит 191,9 км.



Уникальность как конкурентное преимущество

Застройщики в борьбе за клиента используют все более изощренные приемы. Скидки, чистовая отделка, инфраструктура – уже не всегда воспринимаются как уникальное предложение. Вместе с квартирами покупатели сегодня хотят получить новый стиль жизни, эмоции, ощущения безопасности, комфорта и причастности к более высокому социальному классу. ➔

ЖК «Энфилд» от ГК «Арсенал-Недвижимость» уже самым названием задает позитивный ассоциативный ряд. Его прототип – лондонский Энфилд – известен как зеленый район, насыщенный спортивной инфраструктурой. Чтобы соответствовать заявленному имени, для строительства «Энфилда» выбрана наиболее удачная с точки зрения экологии и транспортной доступности локация – территория поселка Бугры, примыкающая к северной границе Санкт-Петербурга в районе пересечения КАД и проспекта Культуры.

Истоки проекта

«Для нас «Энфилд» – знаковый проект. Хотелось построить квартал, кото-

рый будет отражать ориентиры нашей компании, ее приоритеты. Мы строим и продаем не « типовые коробки », а стиль жизни, и рассчитываем на то, что «Энфилд» станет олицетворением современной городской среды», – разъясняет суть проекта генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость» Станислав Данелян.

Дух молодежного квартала Лондона проявляется в каждой детали – от прогрессивных планировочных решений до передовых идей в области обустройства общественных зон. Давая проекту название «Энфилд», застройщик отталкивался от идеи свободы самовыражения, ведь британский Энфилд – среда для творчества и обмена идеями.

Комфорт как концепция

Перед разработчиками концепции квартала стояла задача спроектировать максимально комфортную среду для жизни – и по доступной цене. Дворовые пространства в «Энфилде» свободны от автомобилей. На территории появятся фонтаны, площадки для пикника и зоны отдыха. Застройщик выступает в поддержку активного образа жизни, поэтому при проектировании уделено особое внимание спортивным объектам. Стадион, хоккейная коробка, теннисный корт, баскетбольные площадки, вело- и беговые дорожки, уличные тренажеры – множество вариантов для активного времяпровождения. Не забыли и о социальных

объектах – на территории квартала появятся школа и три детских сада.

Внутреннее пространство квартала располагает к общению между соседями: помимо зон отдыха и занятий спортом для этого предусмотрены открытые крыши, единая зона Wi-Fi.

Доступность без ущерба качеству

Планировочные решения выглядят нестандартно: в наличии есть и варианты с эркерами, и европланировки, и квартиры с палисадниками, причем процент студий в общем количестве квартир относительно невелик. Кроме того, застройщик не экономит на отделочных материалах – во всех квартирах используется плитка Kerama Marazzi, ламинат 33 класса износостойчивости, финские стальные радиаторы Rurgto, импортная сантехника. Такое наполнение проекта выходит за рамки представлений о комфорт-классе. При этом цена остается в пределах, доступных для среднестатистического бюджета. Например, студию площадью 25,5 кв. м в корпусе №2 можно приобрести по цене от 1,72 млн рублей. А самый просторный вариант – 3-комнатную квартиру метражом 71,4 кв. м – от 5,06 млн рублей. То есть, цены примерно равны среднерыночной стоимости жилья эконом-класса.

В «Энфилде» есть все необходимое для того, чтобы жить полноценной жизнью: дышать чистым воздухом, общаться, заниматься спортом и творчеством, быть мобильным. И это уникальное предложение нового формата доступно для покупателя со средним доходом.

справка

➔ В составе ЖК «Энфилд» 17 жилых домов высотой до 12 этажей. Проект квартала был разработан «Архитектурной Мастерской Цыцина». В продаже студии, 1-, 2-, 3-комнатные варианты. Доля студий составит 10%. Квартиры сдаются с полной чистовой отделкой. Жилой квартал сможет вместить до 10 тыс. жителей. Срок сдачи 1-й очереди – IV квартал 2018 года, а всего проекта – ориентировочно до 2025 года.

Место притяжения

Анастасия Лапте́нок / Сложившаяся инфраструктура, относительно невысокая стоимость квадратного метра и обозримые перспективы развития транспортной доступности – это, по мнению экспертов, основные параметры, которые делают привлекательным жилье в поселке Бугры Всеволожского района Ленобласти.

Локальная агломерация Мурино, Бугры и Новое Девяткино – одна из наиболее интенсивно развивающихся территорий Ленинградской области. В связи с чем к ней приковано особое внимание районных и региональных властей. В конце 2016 года территория получила статус зоны особого градостроительного регулирования. Основное правило для застройщиков, осваивающих земли в этой



Поле бывшего колхоза «Ручьи» – сейчас большая строительная площадка

зоне – строительство инфраструктуры в новых кварталах должно опережать темпы ввода жилья, а дороги к новым кварталам – строиться на условиях софинансирования с застройщиками. За счет инвесторов в Буграх плани-

руется устроить перекресток улицы Шоссейной и технологической дороги, протекающей вдоль КАД от Западного Мурино. Застройщики восстанавливают технологическую дорогу и организуют проезд по КАД. Срок выполнения этих

работ – 1 июня 2017 года. Новые требования – залог того, что жилые комплексы в Буграх будут полностью обеспечены и социальными объектами, и удобными дорогами. Спрос на квартиры в этом районе стимулирует невысокая стоимость при высоком уровне надежности строительных компаний. «У жилых комплексов в поселке Бугры есть ряд преимуществ. Цены на жилье в этой локации являются доступными и сопоставимы с ценами на жилье в Девяткино», – комментирует управляющий директор департамента жилой недвижимости Группы Весаг Катерина Соболева. – При этом ее транспортная доступность выше: в поселок проложена дорога, туда можно добраться на общественном транспорте или на маршрутных такси от трех станций метро, рядом есть выезд на КАД».

В районе сложилась торговая инфраструктура: рядом находятся «Лента», «Леруа Мерлен», ТРК «Северный Молл»

и ТРК «МЕГА». За 10 минут можно добраться на автомобиле до популярного загородного курорта Ленинградской области «Охта Парк». Еще один плюс – невысокая плотность застройки и наличие малоэтажных комплексов. О перспективности локации говорит внимание к ней областного Правительства. В частности, разработан масштабный план развития транспортной инфраструктуры агломерации Мурино, Бугры и Новое Девяткино. В него входит строительство «обхода Мурино справа» (платной скоростной дороги от КАД до трассы Санкт-Петербург –

Матокса в створе Пискаревского проспекта). При этом платной она станет только для транзитных машин, местные жители смогут пользоваться дорогой бесплатно. Также в планах расширение Токсовского шоссе, «прокол» под КАД в районе улицы Верхней до дороги на Бугры и строительство транспортной развязки с КАД. Движение по ней планируется открыть не позже 2019 года. «Благодаря этим факторам, можно полагать, что в ближайшие годы жилье в данной локации будет пользоваться спросом», – заключает госпожа Соболева.

кстати

Сейчас в Буграх строятся такие жилые комплексы, как ЖК «Новые горизонты» («ЦДС»), ЖК «Ленинградское Трио» («ИПС»), ЖК «Северные высоты 2» («ЦДС»), ЖК «Энфилд» («Арсенал-Недвижимость»), ЖК Villa Hills (Villa Development). Застройщики берут на себя обязательства по строительству социальной инфраструктуры. В поселке есть школы, детские сады, амбулатория, паркинги, детские и спортивные площадки.

«Апарта» вместо парковки

Михаил Светлов / Группа «Ярд» Андрея Кошкина построит апарт-отель на месте паркинга около спортивного комплекса «Юбилейный». Инвестиции в проект оцениваются в 1,5 млрд рублей. ➔

Сегмент апарт-отелей активно развивается, этот вид недвижимости приносит инвесторам 10-11% годовых, подсчитали эксперты. Это значительно выше, чем дают вложения в другие виды объектов.

О том, что в портфеле группы «Ярд» скоро появится еще один проект апарт-отеля, сообщили в самой компании. Проект будет реализован на участке площадью 2,6 га на проспекте Добролюбова, 18а, около дворца спорта «Юбилейный». Сейчас на нем расположен трехуровневый паркинг на 200 машин, рядом работают автомойка и АЗС.

Актив находится в долевой собственности Ленинградской федерации профсоюзов и компании «Ялта». Но доли партнеров в этой недвижимости не раскрываются. Разрешение на реконструкцию паркинга под апарт-отель девелопер получил в январе текущего года.

«Детали проекта раскроем позже», – сообщили в пресс-службе «Ярда». Но источники, знакомые с ситуацией рассказали, что девелопер планирует создать апарт-отель площадью 17 тыс. кв. м. Инвестиции в проект такого масштаба, по оценке директора АН «Метры» Андрея Вересова, составят около 1-1,5 млрд рублей.

Эксперты отмечают, что место для проекта выбрано очень удачное. «Это оживленная часть города, недалеко от строящегося «судейского квартала», набережных Невы и мостов. Кроме того, рядом располагается станция метро "Спортивная"», – говорит вице-президент BECAR Asset Management Group Илья Андреев.



Разрешение на реконструкцию паркинга под апарт-отель девелопер получил в январе текущего года

«Там можно построить апарт-отель высокого ценового сегмента – 180-220 тыс. рублей за «квадрат». Спрос на эту недвижимость постоянно растет. В частности, в нашем проекте лофт-квартала на Васильевском количество сделок в январе, по сравнению с осенью прошлого года, увеличилось вдвое», – рассказала генеральный директор ГК Docklands Development Екатерина Запороженко.

«Проекты с апартаментами успешны в разных районах Петербурга, независимо от степени деловой активности в месте своего расположения. У данной же локации есть несколько преимуществ: центр города, пешеходная доступность до

метро, ключевых достопримечательностей и спортивных объектов. В целом, формат апартаментов становится все более популярным. В 2016 году количество анонсированных в городе проектов этого формата увеличилось вдвое, по сравнению с 2015 годом. А объем предложения вырос на 30%. За прошлый год в городе было продано 1968 юнитов, что на 65% выше показателя 2015 года», – рассказала руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамара Попова.

«Апарта» весьма привлекательны для инвесторов. Доходность от таких инвестиций равна 10-11% в год, а срок окупаемости 9,6 лет. Также сегодня апартаменты

можно приобрести и в ипотеку, что также подстегивает спрос на данный вид недвижимости, считают эксперты ЕЗ Group.

Напомним, что группа «Ярд» появилась на рынке Петербурга в 2015 году. Ее основатель Андрей Кошкин раньше был финансовым партнером небезызвестной девелоперской компании «О2 Девелопмент», но решил заняться собственным бизнесом. Расставание с бывшими партнерами сопровождалось громкими скандалами и судами. Но в прошлом году завершилось мировым соглашением – стороны аннулировали взаимные финансовые претензии и урегулировали разногласия по проектам. В частности, группе «Ярд» целиком достался проект апарт-отеля Prime Residence на Херсонской улице, поскольку он строился на участке, принадлежащем Андрею Кошкину. В нем будет 560 апартаментов и большой подземный паркинг. Стоимость юнита – от 3,5 млн рублей. Сдать комплекс планируют в I квартале 2018 года.

КСТАТИ

В прошлом году появилась информация о планах группы «Ярд» запустить три проекта апарт-отелей общей площадью 72 тыс. кв. м и стоимостью 10 млрд рублей на Петроградской стороне, Крестовском и Васильевском островах. Проект у «Юбилейного» – первый из них. Еще один проект планируют реализовать на участке 4,3 га на Эсперовой улице, а самый крупный проект, на 50 тыс. кв. м, девелопер намеревается запустить около станции метро «Приморская». Но о судьбе этих проектов пока ничего не известно.

Немцы пришли за «Газпромом»

Михаил Светлов / Немецкая ресурсодобывающая компания Wintershall, которая является давним партнером «Газпрома», переводит свой российский офис из Москвы в Петербург. Она планирует занять площади бизнес-центра Renaissance Premium. Переезд позволит компании сэкономить на аренде, отмечают эксперты.

Компания Wintershall Holding GmbH, принадлежащая немецкому концерну BASF, на прошлой неделе заявила о переводе своего российского офиса из Москвы в Петербург. Переезд должен состояться в августе 2017 года. В компании подчеркнули, что Wintershall является давним партнером ПАО «Газпром», которое сейчас перебазировано в Петербург свои подразделения. «Наш переезд позволит в будущем эффективнее решать задачи совместного бизнеса», – говорится в заявлении Wintershall. Сейчас немецкая компания арендует помещения в бизнес-центре класса А «Кругозор» на юго-западе Москвы. Для размещения в Петербурге коллектива из 90 человек,

по данным участников рынка, она выбрала бизнес-центр Renaissance Premium на улице Решетникова, 14. В самой компании эту информацию не комментируют. Точные данные о площади, которую займет в офисном комплексе арендатор, также пока не раскрываются. По данным директора по консалтингу NAI Bescar Ирины Реут, стоимость аренды офиса в бизнес-центре класса А в Петербурге ниже, чем в Москве, в среднем на 30%. «В Renaissance Premium арендные ставки составляют 1300-1700 рублей за 1 кв. м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы, а в «Кругозоре» – 1700-2600 рублей за 1 кв. м в месяц. В московском офисе весь штат сотрудников Wintershall Russland располагается на двух этажах бизнес-центра, занимая около 1,4 тыс. кв. м. В Петербург компания может переехать в бизнес-центр этим же составом на 550-700 кв. м, применив agile-подход при создании офиса. Таким образом, компания Wintershall может сэкономить до 60% от затрат, которые она несла на аренду в Москве», – говорит Ирина Реут.



Большинство клиентов офисного рынка сегодня – «прогазпромовские» структуры

«Заявленная ставка в московском бизнес-центре ориентировочно в полтора раза выше, чем в Renaissance Premium, поэтому компания экономит на постоянных затратах на аренду офиса», – согласен директор департамента услуг для арендаторов компании Colliers International в Санкт-Петербурге Игорь Темнышев. «Газпром» являлся главным драйвером рынка офисной недвижимости Петербурга последние в последние десять лет. За это время монополия

и ее «дочки» заняли в Петербурге около 400 тыс. кв. м офисов (это общая площадь занимаемых зданий и помещений). На данный момент более 250 тыс. кв. м офисов находятся у «Газпрома» в аренде, 150 тыс. кв. м – в собственности. «Доля «Газпрома» в структуре офисных сделок Петербурга последние 5 лет ежегодно превышала 20%. Холдинг был самым активным арендатором и покупателем офисов и не дал рынку "достигнуть

дна"», – говорят эксперты Colliers International в Санкт-Петербурге. «Большинство клиентов офисного рынка сегодня – это «прогазпромовские» структуры, а чуть позже и большинство арендодателей будут связаны с «Газпромом», – говорит гендиректор компании «Универс Холдинг» Андрей Пушкарский. «Уровень вакансии в офисах класса А в Петербурге благодаря «Газпрому» сейчас составляет 10,3%. Но собственники бизнес-центров испытывают двойные чувства. С одной стороны, они воодушевлены приходом платежеспособного арендатора. С другой, после ввода «Лакта Центра» в 2018 году, где разместится головной офис «Газпрома», большинство из них потеряют важнейшего клиента», – говорит Ирина Реут.

КСТАТИ

Эта тенденция, по мнению экспертов, будет усиливаться. «Суммарная площадь офисов, арендованных IT-компаниями, растет в 1,2 раза в год, а общая площадь в аренде у профессиональных фирм (юридических, консалтинговых, логистических и др.) – в 1,5 раза в год. Именно эти игроки в случае дальнейшего снижения активности «Газпрома» займут его место», – уверены эксперты.

И действительно, в последнее время активность газовой монополии и связанных с ней структур на рынке офисов города стала снижаться. По данным Colliers International, доля «газпромовских» сделок в общей структуре аренды и покупки офисов в Петербурге за последние полтора года снизилась с 25-30% до 7-8%. Параллельно на офисном рынке растет активность компаний из других сфер бизнеса. Среди них наиболее заметны IT-фирмы, девелоперские и инженеринговые компании, а также игроки сырьевого и энергетического сектора, но не связанные с «Газпромом». «На их долю за последние несколько лет пришлось 40% сделок на офисном рынке города», – подсчитали в Colliers International.

Спекулятивная доля убывает

Роман Русаков / В прошлом году в Петербурге было введено в строй около 240 тыс. кв. м складских площадей, что сопоставимо с уровнем 2015 года. При этом только 14% нового предложения предназначено для сдачи в аренду. В прошлом году доля спекулятивных объектов в сданном объеме была в два раза больше.

С учетом введенных в строй площадей, общий объем качественных складских площадей в Петербурге достиг уровня в 2,6 млн кв. м.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании «Colliers International Россия», говорит, что доля спекулятивных объектов – во введенном объеме – в этом году составила всего 14%, это в два раза меньше, чем доля спекулятивных складов, построенных в 2015-м.

Основной объем ввода в 2016 году, как и годом ранее, был сформирован складскими комплексами, реализованными либо в рамках договоров built-to-suit, либо конечными пользователями самостоятельно.

Генеральный директор East Real Альберт Харченко говорит: «Можно отметить, что в условиях низкого уровня спроса на аренду универсальных складских объектов основным источником нового предложения является строительство под нужды конкретного заказчика. Лидирующую позицию в сегменте строительства крупных складских комплексов занимает компания A Plus Development, на долю которой пришлось 60% ввода новых площадей».

Переходный год

Аналитики компании CBRE отмечают: «2016 год стал переходным для складской недвижимости – от фазы замедления к дальнейшей стабилизации рынка. Экономические колебания в начале года вызвали перенос реализации ряда сделок на более поздние сроки, что выразилось в низких объемах спроса во II-III кварталах. Тем не менее, ближе к концу года произошло интенсивное восстановление деловой активности».

Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», отмечает, что более 80% сданных в прошлом году площадей введены в промзоне «Шушары». Альберт Харченко эту тенденцию подтверждает: «За 2016 год география спекулятивного рынка складов практически не изменилась, новые объекты для сдачи в аренду вводились исключительно на юге. Сегмент built-to-suit начал распространяться по другим направлениям в соответствии с планами развития заказчиков и наличием инженерно-подготовленных участков». Он указывает на то, что в 2016 году появилось несколько новых спекулятивных проектов на разных направлениях, некоторые из них уже получили разрешения на строительство и, вероятно, будут выведены на рынок в ближайшие два года.

Крупнейшие объекты складской недвижимости, введенные в 2016 году в Петербурге

Название	Тип	Расположение	Площадь, кв. м
Redmond	Built-to-suit	Московское шоссе	38 000
Магнит	Собственный	Колпино	34 200
АКМ-2	Built-to-suit	Московское шоссе	30 000
Армада Парк, 2 оч.	Built-to-suit	Московское шоссе	27 100
Юлмарт (Пискаревский)	Собственный	Муринская дорога	25 200
Ашан	Built-to-suit	Московское шоссе	25 000
Руслан, 2 оч.	Спекулятивный	Поселковая ул.	20 700
Wurth	Собственный	Шушары, Ленина ул.	13 900
Деловые Линии	Built-to-suit	Московское шоссе	12 500
XPO Logistics	Built-to-suit	Московское шоссе	12 000
Октавиан, 1 оч.	Спекулятивный	Токсовское шоссе	6 380

Источник: JLL



Фото: Никита Нерюков

Эксперты говорят, что рынок аренды по-прежнему остается в состоянии неопределенности. «С одной стороны, наблюдается высокая активность строительства объектов под нужды конкретных заказчиков, с другой – запас крупных компаний, еще не реализовавших таким образом свои потребности, практически исчерпан. Спрос со стороны арендаторов среднего

производственных компаний. Это связано, во-первых, с высвобождением производственных площадок в центре города под жилую застройку, во-вторых, с увеличением объемов производства некоторых компаний. Также довольно активны на рынке транспортно-логистические компании и компании, связанные с пищевой промышленностью».

Рынок складов пока не может предложить широкий выбор площадей соответствующим требованиям

уровня по-прежнему сильно ограничен и пока не является драйвером дальнейшего развития складского сегмента», – констатирует Альберт Харченко.

Реальный сектор пробуждается

В 2016 году более 80% спроса на рынке было реализовано компаниями в сфере логистики и торговли. «Спрос в производственном секторе также активен, но в объеме выражении значительно уступает сфере распределения продукции до конечного потребителя», – отмечает Альберт Харченко.

Филипп Чайка, директор отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate, с коллегой согласен: «Среди ключевых тенденций на индустриально-складском рынке можно отметить актив-

Вероника Лежнева говорит, что при этом доля производственных компаний в общем объеме арендованных площадей пока мала, хотя второй год подряд демонстрирует прирост на уровне 5–6%. «В общем объеме сделок по итогам 2016 года доля производственных компаний составляет 19%. Активность на рынке проявляли компании, задействованные в пищевой, табачной промышленности, а также в строительной отрасли», – говорит она.

При этом господин Харченко считает, что, несмотря на активность спроса со стороны небольших производств, рынок складов пока не может предложить компаниям широкий выбор площадей соответствующим ценовым ожиданиям и требуемым качественным характеристикам.

Средние ставки аренды на складские площади, анонсируемые собственниками в течение 2016 года, постепенно снижа-

лись. «Стремясь достичь компромиссного решения, девелоперы приближали ставки аренды к ожиданиям потенциальных арендаторов. По итогам года средняя ставка в классе А равна 4 тыс. рублей за квадратный метр в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе В – 3,6 тыс. рублей за квадратный метр в год (без учета НДС и операционных расходов). За год средний показатель сократился на 5% и 6% соответственно», – говорит Вероника Лежнева.

Грядут новые проекты

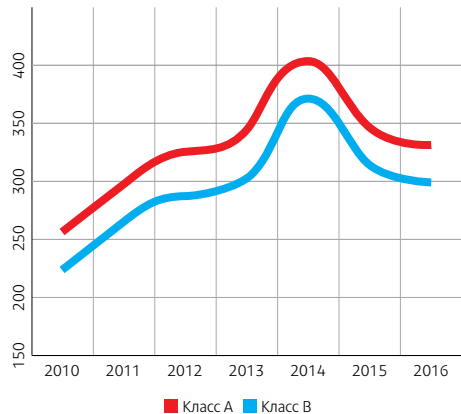
Параллельно с колебаниями спроса произошла смена тренда в динамике одного из ключевых индикаторов рынка – доли свободных площадей. По данным CBRE, рост вакансии в начале II квартала, произошедший за счет выхода на рынок объектов конечных пользователей, быстро сошел на нет. Доля свободных площадей сохраняется стабильной на протяжении последних шести месяцев.

«Поглощение площадей в спекулятивных складах по-прежнему находится на низком уровне, но благодаря минимальным объемам ввода спекулятивного предложения уровень вакантного предложения держится ниже 10%», – говорит господин Харченко.

Заявленный объем ввода в 2017 году пока остается на невысоком уровне: по данным компании «Colliers International Россия» – 32 500 кв. м. Чуть более оптимистичны эксперты JLL. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, говорит: «В 2017 году мы ожидаем снижения объема ввода до 97 тыс. кв. м».

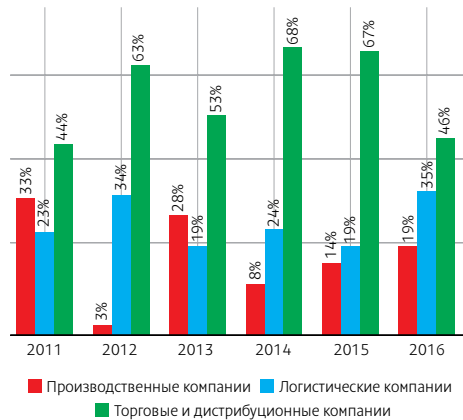
Тем не менее, ряд девелоперов заявил о планах по реализации новых производственно-складских комплексов в перспективе двух-трех лет. Например, на севере города компания «Петрохимоптторг» возведет к июню 2018 года складские объекты суммарной площадью более 20 тыс. кв. м. Группа «Адмирал» планирует построить три объекта суммарной площадью более 70 тыс. кв. м в Кронштадте и Марьино – проекты планируется реализовать до 2019 года. Кроме того, компании «ВТБ-Девелопмент» и «А Плюс Девелопмент» планируют построить производственный комплекс площадью около 10 тыс. кв. м в индустриальном парке «Марьино». На территории СЭЗ «Аэрополис» Администрацией Санкт-Петербурга совместно с «Юлмарт» заявлено о создании логистического комплекса в составе общественно-деловой застройки, по плану проект должен быть реализован к 2020 году.

Динамика ставок аренды, руб./кв. м/мес.



Источник: Colliers International

Распределение сделок по типу арендатора



Источник: Colliers International

Строительство без войны

Ольга Фельдман / Станет ли введение особых градостроительных зон на территории Ленинградской области очередным противостоянием власти и бизнеса, обсуждали на конференции «Девелопмент в Ленинградской области: возможности и ограничения».

Организаторами мероприятия выступили: PROESTATE Events и Academy of Real Estate (ARE), при поддержке Правительства Ленинградской области, НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» и газеты «Строительный Еженедельник».

Мониторинг для всех

В конце прошлого года Администрация Ленинградской области объявила о том, что ввод в эксплуатацию домов, построенных компаниями «Петрострой» и Normann в западной части Мурино, может быть отложен, поскольку застройщики не выполняют обязательств по созданию социальных объектов. А в отношении трех муниципальных образований – Мурино, Новое Девяткино и Бугры – установлена зона особого градостроительного регулирования.

Правительство региона обещало провести мониторинг всех градостроительных планов Бугров, Мурино, Нового Девяткино, выданных муниципальными властями, и проанализировать их на предмет соответствия действующим градостроительным нормам.

О результатах мониторинга рассказал председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгений Домрачев. Мониторинг выявил ряд нарушений, и проверка Бугров, Мурино и Нового Девяткино еще не завершена. В планах – ревизия остальных территорий Всеволожского района и других локаций, где ведется активное строительство.

«По первым двум проектам планировки в Мурино, где ведется массовая застройка, проверка проведена, выявлено полтора десятка нарушений, но большинство из них носит технический характер. Так как многие дома уже сданы, мы понимаем и «прощаем» застройщиков. Но есть ряд недопустимых нарушений. Так, обозначенная в градплане амбулатория, которая уже сдана в эксплуатацию, перепрофилирована под продовольственный магазин, паркинг перепрофилирован под объект сетевой торговой компании и т. п. С этим мы будем бороться».

По словам Евгения Домрачева, проверка вызвана тем, что до 2014 года (до передачи полномочий по утверждению градостроительной документации на региональный уровень), муниципалитетами в Мурино и Девяткино было принято около 30 проектов планировки, связанных с массовой жилой застройкой. «Эти документы нам не предоставлялись. Мы будем проверять



На бумаге все сообъекты – есть, гораздо хуже выглядит ситуация с их строительством, считают чиновники

все проекты планировки», – пообещал Евгений Домрачев.

«На бумаге все сообъекты – есть, гораздо хуже выглядит ситуация с их строительством, – заметил заместитель председателя Правительства Ленинградской области Михаил Москвин. – По упомянутому уже проекту планировки выданы разрешения на строительство 3-х школ. Еще на 5 школ, которые там обозначены, разрешения не выдавались. Построена одна школа, она введена в эксплуатацию и сейчас работает со 100-процентной загрузкой. С детскими садами ситуация несколько легче. Начато строительство 14 дошкольных учреждений, 2 запланированных детсада еще не строятся».

Впрочем, как сообщил Михаил Москвин, ситуация со школой в западной части Мурино благополучно разрешается – шесть застройщиков подписали соглашение о ее строительстве.

Координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) по Северо-Западному федеральному округу и президент ЛенОблСоюзСтроя Георгий Богачев считает, что ситуацию с введением зон особого градостроительного регулирования нельзя считать очередной градостроительной войной между администрацией региона и застройщиками.

«Есть застройщики, которые добросовестно выполняют взятые на себя обязательства, а есть – те, кто рассчитывают «проскочить». То, чем занимается сегодня Правительство Ленобласти, можно охарактеризовать другим прекрасным термином – принуждение к миру. Все справедливо: если одна компания идет на издержки, почему другая не должна этого делать? Правила едины для всех».

По мнению директора по развитию компании «Бонава Санкт-Петербург» Александра Свинолобова, диалог между застройщиками и региональными властями успешно складывается лишь тогда, когда в нем заинтересованы обе стороны. «И застройщики, и власти должны занимать проактивную позицию. Никто не настроен доводить ситуацию до возникновения конфликта», – считает он.

Меры поддержки

Облегчить бремя возведения социальных объектов застройщику могут государственные программы. Как рассказал Михаил Москвин, выкуп сообъектов возможен по государственной программе «Современное образование РФ», которую ведет Министерство образования. «Эта программа рассчитана на

компаний-«отличников». Объект должен быть полностью построен, и средства для его выкупа формируются за счет федерального, регионального и муниципального бюджетов, – объяснил Михаил Москвин. – Есть другая программа – «Стимулирование жилищной сферы», развиваемая Минстроем. Самым важным критерием для включения в эту программу является наличие проекта, прошедшего госэкспертизу. В этом году Ленобласти предложили 1,36 млрд рублей на софинансирование таких объектов. Уже строящиеся объекты, к сожалению, мы не можем включать в эту программу. Поэтому в этом году пока попадает в программу только один сообъект – детский сад компании «Полис» в Кудрово. Также мы включили в программу два региональных дорожных объекта – съезд с КАД и продолжение этого съезда до ТПУ «Девяткино»».

По мнению заместителя директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Валентина Енокаева, строительство дорожной инфраструктуры в Кудрово синхронизировано с развитием жилищного строительства, подкреплено соглашениями с застройщиками и увязано с планами соседнего субъекта. «"Дорожная карта" сформирована и поэтапно выполняется. Активно идет работа по решению транспортной ситуации и в Мурино», – считает Валентин Енокаев.

В конце прошлого года с концессионной инициативой по строительству линии легкого рельсового транспорта (ЛРТ) выступил застройщик территории бывшего Ржевского аэродрома – «Группа ЛСР». Александр Вахмистров, председатель совета директоров «Группы ЛСР» рассказал, что сейчас эта инициатива обсуждается с Правительством Ленобласти. «Вероятно, весь 2017 год уйдет на разработку транспортной модели, исследование пассажирских потоков, утверждение трассировки и т. д. На основании этой модели в будущем можно будет строить соглашение между концессионерами», – сказал Александр Вахмистров.

мнение



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Мы следим за активностью покупательского спроса. Поделили прилегающую к городу Ленобласть на три части: север, восток и юг. В 2011 году доля юга в совокупном активном спросе занимала порядка 11-12%. На 2016 год – 37-38%, что в нашем представлении показывает впечатляющий рост. И, на наш взгляд, это не предел – потенциал роста находится в районе 50%.

Тенденции две – позитивная и негативная, но обе относятся к транспортной доступности. В южном направлении транспортная инфраструктура активно развивается, мы видим, что проекты там реализуются и финансируются.

Север тоже, казалось бы, развивается, однако соотношение темпов жилищного строительства и обеспечение транспортной доступности разбалансировано. Очевидно, что на севере транспортная инфраструктура не скоро догонит уже сложившуюся потребность в ней. Именно так работают эти сообщающиеся сосуды покупательского спроса: снижение интереса к северному направлению и рост спроса на юге. ГК «УНИСТО Петросталь» видит перспективу и ответила на эту тенденцию более чем двукратным увеличением планируемых объемов строительства в южном направлении: мы купили 6 га земли и расширили наш проект «Аннинский Парк».

МНЕНИЕ



Денис Жуков, председатель совета директоров «СВП Групп»:



– Южные границы города и области в ближайшей перспективе станут самыми комфортными и востребованными у застройщиков – и для этого есть множество предпосылок. Пока строительные компании не облюбовали эти земли, конкуренция невысока. Отсюда и невысокая стоимость земли – около 2-3 тыс. рублей за 1 кв. м улучшений. Эти территории не обременены нагрузкой, связанной со строительством дорожной инфраструктуры, как Мурино или Бугры, где работа застройщика становится нерентабельной, потому что нагрузка по строительству транспортной инфраструктуры составляет около 15 тыс. рублей на «квадрат». На границе с Красносельским районом, в Лаголовском поселении, проблема транспортной доступности решается за счет государства – строится обход Красного Села, идет реконструкция Таллинского шоссе. Конечно, застройщики будут возводить социаль-

ную инфраструктуру по системе «Светофор», но территория Лаголово попадает в «желтую зону», поэтому половину стоимости социальных объектов им вернут. Серьезный плюс для покупателя и в том, что застройка ведется по новым градостроительным нормативам, где плотность и высотность ограничены. Это значит, что проекты будут пользоваться большим спросом – в отличие от того же Мурино и Бугров, где уже сегодня сплошной «муравейник». Кстати, рядом с Красным Селом много рекреационных зон: «Туутари парк» и др. Конечно, идеальных территорий не бывает. В том же Лаголово сети приходится строить самостоятельно, поскольку местные принадлежат районной эксплуатирующей организации, которая отказывается передать их поселению. Однако это и большое преимущество: новая инженерия более надежна и при таком раскладе не становится предметом торга между администрацией и застройщиком.

Южный вектор

Крупнейший шведский ритейлер IKEA до 2021 года планирует построить в поселке Новоселье Ломоносовского района третий торговый комплекс «МЕГА IKEA», который должен стать крупнейшим проектом этой компании в регионе. Появление такого соседа придаст мощный импульс развитию жилищных проектов на соседних территориях, утверждают эксперты.

Работу по привлечению IKEA в эту локацию много лет вело ЗАО «Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации» (СевНИИ-Гим), которое возглавляет глава Аннинского сельского поселения Игорь Кулаков.

«Это результат сложной, многолетней работы, – рассказал Игорь Кулаков. – Диалог с IKEA мы ведем с 2008 года. При разработке градостроительной концепции, материалов Генплана мы всегда учитывали наличие крупного регионального ритейлера. Мы также учитывали те негативные аспекты, с которыми сталкивалась ранее IKEA в отношениях с собственниками земельных участков и ресурсоснабжающими организациями при реализации проектов в других районах. Вместе с нашим партнером – компанией «Строительный трест» – мы провели масштабную работу по подготовке инженерной и транспортной инфраструктуры территории».

Руководитель проектов комплексного освоения территорий АО «Строительный трест» Анзор Берсиров (компания одной из первых в этом районе начала реализацию проекта комплексного освоения территории – ЖК «New ПИТЕР») рассказал, что еще в 2013 году, когда «Строительный трест» приобрел земельный участок площадью 55 га в Новоселье, компания рассчитывала на успех переговоров по строительству центра IKEA в этом районе: «В 2014 году мы приобрели соседний участок в 32 га. Сейчас общая площадь нашего участка – более 85 га, проект предполагает строительство 650 тыс. кв. м. Работы нам точно хватит на ближайшие десять лет».

Дмитрий Рытов, глава Администрации Аннинского сельского поселения, отметил исторически сложившийся уникальный характер застройки южных районов: «Земли, находящиеся к югу от Финского залива, на протяжении нескольких веков были землями дворян и крепостей. Может быть, очень неплохо, что эти земли были защищены от массовой застройки, когда она шла так, как мы видим на севере нашей области. Было бы здорово, если бы те населенные пункты, которые застраиваются новыми массивами, стали действительно комфортными для проживания людей – с небольшой площадью и высотой».

Любые микрорайоны, по мнению Дмитрия Рытова, которые будут застраиваться вдоль Кольцевой автодороги, неминуемо

превратятся в спальные районы по типу «гетто», если рядом не появятся объекты промышленности с рабочими местами. «В рамках концепции очень правильно работать с соответствующими областными структурами по продвижению территорий, по привлечению промышленных предприятий. В Аннинском поселении есть территории, которые обозначены в Генплане как земли промышленности IV и V класса опасности. У нас на сегодняшний момент пустует около 400 га промышленной земли, расположенной рядом со строящимися микрорайонами. Рядом с Куттузи есть промышленная зона примерно в 150 га, с хорошей транспортной доступностью», – рассказал он.

Кроме того, существует большая проблема недостаточной координации дорог между двумя субъектами и федералами, считает Дмитрий Рытов: «На сегодняшний момент многие аспекты перекладываются на уровень городского поселения. Например, на улице Пионерстроя необходима развязка, но и федеральные, и региональные структуры считают, что развязку на Кольцевой дороге должно строить городское поселение. Я считаю это спорной юридической ситуацией. Но главное, что даже при наличии финансирования решить вопрос с координацией очень

Все справедливо: если одна компания идет на издержки, почему другая не должна этого делать? Правила едины для всех

сложно. В нашем поселении несколько таких драйверов роста жилищного строительства – это Новоселье, о котором много говорилось, это Куттузи – большой поселок на границе с Красным Селом, это Аннино, где реализуется концепция с мало- и среднеэтажным строительством, очень комфортным и с социальной инфраструктурой. Но взаимодействие между субъектами, органами власти и застройщиком пока выстроено недостаточно эффективно».

По мнению Андрея Нарумова, главы Администрации Лаголовского сельского поселения, Лаголово – не менее перспективное место для строительства жилья: «Мы граничим с Петербургом, с Красным Селом, с динамично развивающимся Аннинским сельским поселением, с последующим выходом на Кольцевую автодорогу». Получается, что территория нашего поселения максимально приближена к городу и интересна для инвесторов».

По его словам, Генеральный план Лаголово принят в 2014 году. «С 2008 года мы начали формировать концепцию по развитию поселения. И, согласно Генплану, сейчас у нас реализована концепция и высотного сбалансированного строи-

тельства, и мало- и среднеэтажного строительства. Сейчас мы планируем реализацию новых проектов КОТ на территории Лаголово. Основным игроком жилищного строительства в Лаголово на данный момент является девелоперская компания «СВП Групп», в собственности которой находится территория общей площадью 360 га. Компания в партнерстве с другими организациями планирует построить более 2,5 млн кв. м жилья. Это один из крупнейших проектов КОТ за последние годы. Кто именно здесь будет вести строительство, пока не определено – ведутся переговоры с разными застройщиками», – сообщил Андрей Нарумов.

Если развитие пойдет теми темпами, которые запланированы в Генплане поселения, то к 2030 году население деревни Лаголово возрастет в 25 раз. Под строительство жилья разной этажности отведено более 250 га, плюс 101 га – для ИЖС.

«Безусловно, есть и некоторые проблемные вопросы, с которыми сталкивается поселение при работе с застройщиками, – посетовал Андрей Нарумов. – Например, трудности с современными инженерными ресурсами и коммуникациями. Те инженерные сети и коммуникации, которые находятся на территории муниципального образования, самому муниципалитету

не принадлежат, а принадлежат районной эксплуатирующей организации. И влиять на их развитие Администрация поселения не может. Из-за этого застройщики не смогут реконструировать сети в будущем. Муниципальное образование заинтересовано в развитии поселения, у нас определены основные игроки, они же – инвесторы, но поселение не может никак контролировать ситуацию с сетями. Может только выступать с ходатайством. На сегодняшний момент есть точная договоренность с инвестором о том, что он будет участвовать в реконструкции и строительстве новых сетей только при условии, что муниципалитет станет их контролером. Увы, муниципалитет это сделать не может, что существенно тормозит развитие территории. Но сейчас, при поддержке инвестора, мы надеемся, что найдем выход из ситуации».

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



блог-эксперт

Справиться с потоком



Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ»

– Всеволожский район в последние годы активно застраивается жильем. И дорожно-транспортная сеть локации явно не справляется с постоянно увеличивающимся потоком граждан, следующих в Петербург на работу и учебу. В часы пик люди вынуждены стоять в длинных пробках. Усугубляет ситуацию наплыв дачников в летний сезон, следующих за город и обратно в город.

Для решения сложившейся ситуации Правительство Ленинградской области разрабатывает планы по развитию дорожной инфраструктуры в пригородах Петербурга. Так, согласно заявленному плану Правительства Ленинградской области, в ближайшие 3-5 лет появятся две новые дороги в районе Всеволожска.

Также в будущем году начнется проектирование северной объездной дороги вокруг Всеволожска, которая пойдет параллельно Дороге жизни от усадьбы Приютино до поселка Углово. Заместитель председателя Правительства Ленинградской области Михаил Москвин дал поручение Комитету по дорожному хозяйству Ленинградской области подготовить обоснование для включения затрат на проектирование этой трассы в проект бюджета 2017 года. Предполагается, что строить этот объект будут за средства бюджета региона. Дорога будет бесплатной. На примере проекта ЖК «Итальянский квартал», который возводится в Романовском сельском поселении компанией Navis Development Group, мы четко понимаем, что у жителей комплекса будет несколько альтернативных вариантов для поездки в город. И это здорово, что жилье в пригороде будет действительно комфортным со всех точек зрения.

Также была одобрена идея строительства двухуровневой развязки в районе Румболово и дороги в обход поселка Романовка. Дорога пройдет по территории, где планируется строительная активность, и в настоящее время готовятся проекты планировок территории.

Хочется несколько слов сказать о планах по развитию легкорельсового транспорта (ЛРТ), который должен в корне изменить дорожно-транспортную ситуацию районов активной жилой застройки: это квартал «Балтийская Жемчужина», Славянка, Шушары, Красное Село, Всеволожск. По заявлениям банка «ВТБ», в строительство ЛРТ будет инвестировано около 20 млрд рублей. В числе намеченных к осуществлению проектов – строительство двух веток легкорельсового транспорта. Первая пройдет по маршруту Станция метро «Кировский завод» – Петергоф – Конгрессно-выставочный центр «Дружба» – Жилой квартал «Балтийская Жемчужина». Вторая ветка будет проложена по маршруту Станция метро «Южная» – Шушары – Жилой район «Славянка» – Город-спутник «Южный» – Красное Село. Третья ветка ЛРТ свяжет Красногвардейский район Санкт-Петербурга и город Всеволожск.

Кронштадт поделят между бизнесменами

Максим Еланский / Власти Петербурга формируют проекты и земельные участки под развитие Кронштадта и прилегающей к нему территории.

На заседании городского Правительства, прошедшего на прошлой неделе, были одобрены первые итоги реализации программы «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы». Одним из «пилотов» реализации программы стал Кронштадт.

Напомним, концепция развития Кронштадта была одобрена Смольным год назад. В соответствии с ней город и прилегающие территории должны быть разделены на три зоны развития с упором на рекреацию, общественно-деловые объекты и жилье. Стоимость проекта без учета привлечения сторонних средств оценивалась почти в 3 млрд рублей.

Первые итоги реализации программы на заседании Правительства Санкт-Петербурга подводила председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Елена Ульянова, которая спустя сутки ушла в отставку. По ее словам, в 2016 году был сформирован пул проектов, направленных на развитие Кронштадта, в том числе с привлечением средств частных инвесторов. «В этом году предусмотрены предпроектные мероприятия по созданию на острове Котлин аэропорта, обеспечивающего полеты региональной авиации. Общественный аэропорт предлагается создать на базе аэродрома «Бычье поле». В проекте готова принять участие компания «Хели-драйв», которая намерена на территории аэропорта создать базовую площадку для санитарной авиации», – отметила Елена Ульянова.



Она также напомнила, что в прошлом году было подписано соглашение о передаче в Кронштадте территории Военного городка №2 «Ленфильму». Сейчас решаются имущественно-правовые вопросы передачи киностудии отдельных объектов. Исторический объект «Петровский док» передается Центру подводных исследований Русского географического общества под строительство Музея затонувших кораблей.

Также в конце прошлого года было подписано соглашение между Петербургом и компанией «Адмирал-М» о строитель-

стве на территории Кронштадта крупного складского комплекса класса «А+». Предполагается, что данный проект обеспечит рабочими местами более тысячи человек. В бюджет Петербурга ежегодно будет поступать 360 млн рублей налогов.

Власти Петербурга намерены развивать в Кронштадте и жилищное строительство. Елена Ульянова сообщила, что уже подготовлен проект разрешения на создание намывного земельного участка площадью в 236 га на территории Невской губы Финского залива, севернее острова Котлин. Инвестора, заинтересованного в данных

территориях, экс-глава Комитета по экономической политике не назвала.

Отметим, что в настоящее время многие застройщики и эксперты рынка жилищного строительства в Кронштадте считают малоинтересным. Недостатками территории они считают существенную удаленность от Петербурга и неразвитую сопутствующую инфраструктуру. По словам руководителя отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамары Поповой, для массовой застройки жильем локация сомнительна. «На мой взгляд, более высокий потенциал есть для рекреационных функций, если рассматривать крупный и уникальный объект притяжения. Стандартный подход – нарезать на большое количество «пятен» и распродать разным девелоперам – создаст еще одно Мурино. В этом случае продавать там можно будет преимущественно студии по самой низкой цене, поскольку в настоящее время число факторов привлечения дополнительного населения в Кронштадт ограничено», – делает выводы аналитик.

цифра

236 га

будет намыто рядом с островом Котлин для реализации проектов в жилищном строительстве

Санкт-Петербург

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.Y-EXPO.RU

2017

31 марта - 2 апреля

ЭКСПОФОРУМ

Организатор -

ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»

Тел.: +7 (812) 324-70-05

0+

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

ЦСЦДС

Официальный партнер Ярмарки недвижимости

УНИСТО Петрозаводск

Партнер Ярмарки недвижимости

NDG | NAVIS DEVELOPMENT GROUP

Партнер Ярмарки недвижимости

Балтийская жемчужина

Спонсор программы «Недвижимость - в доход»

E3 Investment

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости

ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕКЛАМА

конкурс

WorldSkills Russia по-новгородски

Виктор Краснов / В Великом Новгороде прошел региональный чемпионат по профессиональному мастерству среди молодых специалистов.

На прошлой неделе в Великом Новгороде завершился первый региональный чемпионат WorldSkills Russia. В его рамках на базе пяти образовательных учреждений города определялся лучший студент, обучающийся рабочей профессии.

На площадке Новгородского строительного колледжа проходил конкурс в компетенции «Облицовка плиткой». Шести его участникам необходимо было выложить из плитки декоративное панно с символикой Новгорода. Задание было достаточно сложным. Молодым людям потребовалось вспомнить все знания, полученные по специальности, и применить их на практике. Победителем конкурса плиточников стал студент строительного колледжа Новгорода Дмитрий Волков. С победителями из других регионов в марте он примет участие в отборочных соревнованиях уже на национальном чемпионате.

Конкурс, проводимый в строительном колледже, посетил временно исполняющий обязанности губернатора Новгородской области Андрей Никитин. Он пообещал оказать всю необходимую поддержку организаторам чемпионата, чтобы новгородские студенты могли достойно представлять регион на всероссийских и международных соревнованиях. «Наши специалисты должны быть лучшими. Новгородский специалист должен стать трендом. Давайте этим займемся», – заявил он. Руководитель Департамента архитектуры и градостроительной политики Новгородской области Валентина Захаркина

отметила высокую подготовленность строительного колледжа Новгорода к отраслевым профессиональным конкурсам. Она напомнила, что на его площадке проходят конкурсы профессионального мастерства «Строймастер», организатором которых является НОСТРОЙ. Напомним, WorldSkills Russia – часть мирового некоммерческого проекта, целью которого является повышение статуса и стандартов профессиональной подготовки специалистов и популяризация рабочих профессий. В России поддержка конкурса оказывается на уровне Правительства страны.

Фото: Новгородский строительный колледж

Конкурс проходил на площадке Новгородского строительного колледжа

Рынок бетона в ожидании стабильности

Фёдор Резкин / Участники рынка не ждут серьезных изменений на рынке бетона в 2017 году. Скорее, речь идет об адаптации к новым реалиям рынка, о поиске новых возможностей и оптимизации производственных расходов. ➔

Возможностей для маневра осталось не много: в 2016 году производители бетона уже как могли оптимизировали работу избыточных мощностей и провели «чистку» персонала. Между собой участники рынка шутят: чтобы дать толчок отрасли, необходим масштабный проект, например – строительство бетонной стены вдоль границ России.

Вот мы и в тренде

В отличие от прошлого года, ситуация на рынке бетона в Петербурге и Ленобласти мало изменилась. Пул крупных игроков остался неизменным: «ЛСР. Бетон», ГК «Монолит», «Беатон», «ЛуяБетомикс», «ЛИДЕР Бетон» завод «Молодой ударник», «Метробетон», «Девиз», «Бето-строй» и «Соржа». По разным оценкам, первые три компании суммарно контролируют треть двух региональных рынков сбыта. Остальные могут только принимать условия игры. Возможно, для средних компаний ситуация могла быть другой. Однако слишком большое количество мелких компаний на рынке не позволяет «середнякам» консолидироваться, выработать единую стратегию развития рынка.

Нужно обратить внимание еще на один факт, влияющий на развитие рынка. Крупные девелоперы владеют собственными бетонными производствами, их дочерние структуры привязаны к «якорному клиенту», что не всегда позволяет им вывести свою продукцию на рынок в полном объеме. Однако даже самые крупные игроки вынуждены подчиняться законам экономики. По разным оценкам, рынок товарного бетона в 2016 году сократился на 10-20%. «Прогноз на 2017 год сделать достаточно сложно, но тенденция развития рынка позволяет надеяться на положительную динамику в 2017 году», – говорит Дмитрий Рыжов, руководитель подразделения «Добавки в бетон» по СЗФО компании BASF.

Главным трендом прошлого года можно считать жесткую конкуренцию между производителями, что в условиях «падающего» рынка привело к снижению цен на бетон для строительных компаний и уходу с рынка ряда мелких производителей. Отрицательным трендом является снижение качества бетона в условиях тоталь-



Фото: Никита Крючков



Крупные девелоперы владеют собственными бетонными производствами, их дочерние структуры привязаны к «якорному клиенту»

ной экономии и предельно низкой цены на товар. Эксперты говорят, что бетонным заводам уже просто некуда дальше снижать цену. Еще одним отрицательным трендом является увеличение задолженности со стороны потребителей продукции и увеличение сроков отсрочки платежей за поставленный товар. Это приводит производителей в нестабильное финансовое положение. Единственное, что может радовать – это стремление бетонных производств к поиску новых инновационных решений для развития технологии производства и сырьевой составляющей бетона.

Ценовые ралли

В 2016 году стоимость товарного бетона напрямую зависела от скачков цен на цемент. Общее подорожание главного компонента для производства бетона составило около 30%. «Поэтапное повышение цен на цемент весной прошлого года заставляло производителей пропорционально увеличивать цену на бетон», – напоминает Дмитрий Рыжов. Однако жесткая конкуренция и сильная позиция крупных строительных компаний зачастую приводили к обратному снижению цен и возврату рынка к минимальной маржинальности. Иногда бетонные заводы работали даже «в ноль», лишь бы сохранить клиента.

Главным потребителем бетона можно назвать крупные коммерческие строительные холдинги. Несмотря на небольшой спад в темпах строительства в 2016 году, они по-прежнему являются главными потребителями бетона. «Строительство крупных федеральных и городских объектов закончено, и основной объем рынка в 2017 году будут занимать коммерческий сектор», – резюмирует Дмитрий Рыжов.

Надеяться на спрос со стороны частных хозяйств не приходится. Данный сегмент всегда имел небольшую и непостоянную долю рынка, в которой преобладает сезонный фактор. Примерный объем в летние месяцы может достигать до 15-20% рынка, но это пиковое значение. «Помимо компаний – представителей малого и среднего бизнеса, в 2016 году 20% заказов на бетон поступают от физических лиц Петербурга и Ленинградской области. Объемы заказов варьируются от 2 до 300 куб. м. На каждый заказ поступает от трех до семи предложений от поставщиков», – уточняет представитель электронной площадки Supl.biz Яна Попова.

Российские реалии

Из последних лет только 2014 год демонстрировал рекордные показатели производства бетона. За 12 месяцев года

было выпущено более 30 млн кубометров. Начиная с 2015 года ситуация ухудшалась. По данным специализированного портала Бетон.ру, в 2015 году производство бетона в стране снизилось на 15,7%.

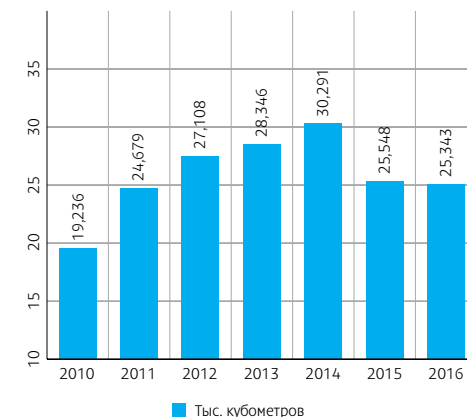
Вступая в 2016 год, производители не ждали ничего хорошего, и их опасения подтвердились. За семь первых месяцев года производство бетона шло с серьезным отставанием от аналогичных показателей 2015 года. Исключением стала вторая половина года: с августа 2016 года ситуация начала меняться. Производители бетона начали демонстрировать результаты, превышающие прошлогодние.

По данным Федеральной службы государственной статистики (ФСГС), объем произведенного бетона за 12 месяцев 2016 года составил 25343,3 тыс. куб. м, что на 0,8% хуже показателей 2015 года и на 16,5% ниже данных 2014 года.

Однако эксперты отметили одну нестыковку у государственных статистов. На сайте ФСГС было найдено математическое несоответствие: если сложить все данные за 12 месяцев, получается цифра 25084,0, но при этом ФСГС оперирует итоговой цифрой в 25343,3. «Надо сказать, что к такой особенности математики у главных государственных статистов мы уже привыкли, очень часто итоговая цифра не соответствует сумме всех слагаемых (и, как правило, она больше)», – указывают представители специализированного портала Бетон.ру.

Если рассматривать ситуацию по федеральным округам, больше всего бетона было произведено в Центральном федеральном округе (31%). Вторым по объему с долей 14,8% следуют предприятия Приволжского федерального округа. Немного позади Северо-Западный и Южный округа с долей рынка 14,5% и 13,9% соответственно. Далее следуют УФО и ДФО (по 4,6%), СКФО (2,4%) и Крымский федеральный округ с долей от общероссийского объема производства бетона 1,7%.

Производство бетона на территории Российской Федерации



■ Тыс. кубометров

Источник: Бетон.ру

22-23 МАРТА

ЮБИЛЕЙНЫЙ КОНКУРС

ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР

Основной целью конкурса является повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике

22-23 марта 2017 года состоится юбилейный конкурс профессионального мастерства «Лучший штукатур – 2017»

10 ЛЕТ (1987-2017)

12+

РЕКЛАМА

TRIO MR - легендарная немецкая опалубка

Усовершенствована для российского рынка

PERI

ООО «ПЕРИ»
Опалубка
Строительные леса
Фанера
Оснастка
Тел. +7(812)325-72-44
stpeter@peri.ru
www.peri.ru

Сделано в России!

- Высокий запас прочности профиля
- Высота 3,00 и 3,30 м
- Удобные типоразмеры
- Оригинальные немецкие комплектующие

РЕКЛАМА



КОМФОРТ от 1,5 ^{млн*} руб.

- Закрытые безопасные дворы
- Видеонаблюдение
- Дизайнерская отделка холлов
- 2 детских сада с бассейнами

- Школа со спортивным стадионом
- Детский парк развлечений
- Культурно-образовательный центр
- Спортивные площадки, велодорожки

📍 СЕРТОЛОВО
м. Проспект Просвещения



РОССТРОЙИНВЕСТ

*Цена указана для квартиры комфорт-класса на примере квартиры-студии в ЖК «Золотые купола». Адрес объекта: Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Черная речка, Восточно-Выборгское шоссе, участок 9. Застройщик ООО «РосСтройИнвест». Проектная декларация на сайте rsti-region.ru.

331.50.00

8 (812) 331 50 00
8 800 700 50 15
www.rsti.ru

Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 17, Лит. С
РАБОТАЕМ ПО ФЗ 214