



События

Уход от долевого строительства и создание Фонда социальных обязательств застройщиков стали главными темами XV Съезда строителей Петербурга.



В ожидании оптимизма, стр. 3

Интервью

Юрий Запалатский, председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти:

«Не научимся планировать развитие дорог – вечно будем в догоняющих», стр. 11



Фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Фото: Игорь Бакустин



АРСЕНИЙ ЛАПТЕВ:

«Наша политика – строить как для себя»

За 2017 год ГК «Арсенал-Недвижимость» планирует сдать почти в два раза больше жилья по сравнению с показателями прошлого года. О главных событиях этого года и планах на следующий рассказал в интервью генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость».

точка зрения стр. 9

Остаться на «Олимпе»

Власти Ленобласти активизировали работу компании «ГлавСтройКомплекс» по достройке проблемных объектов – жилых комплексов «Олимп» и «Радужный» во Всеволожске. (Подробнее на стр. 2) ➔

Elmaco

БЫСТРОВЗВОДИМЫЕ МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ

ПРОЕКТИРУЕМ И СТРОИМ МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И ОФИСЫ
ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК
ОФИСЫ ПРОДАЖ
ОБЩЕЖИТИЯ

WWW.ELMACO.RU
8-800-700-58-30
Москва: +7 (495) 268 09 98
Санкт-Петербург: +7 (812) 449-31-79
МЫ РАБОТАЕМ ВО ВСЕХ РЕГИОНАХ РОССИИ. ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫЕ МОДУЛИ ИЗГОТОВЛИВАЮТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ЕВРОПЕЙСКИМИ СТАНДАРТАМИ

ЦДС СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ cde.spb.ru

Приобретаем:

// земельные участки
// имущественные комплексы под жилищное строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Новоселье каждый год!
Сдаем:
• 2017
• 2018
• 2019

670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

Остаться на «Олимпе»

Максим Еланский / Власти Ленобласти активизировали работу компании «ГлавСтройКомплекс» по достройке проблемных объектов – жилых комплексов «Олимп» и «Радужный» во Всеволожске. ➔

Правительство Ленинградской области разработало план по ускорению завершения проблемных объектов – жилых комплексов «Олимп» и «Радужный» в микрорайоне Южный во Всеволожске, возводимых компанией «ГлавСтройКомплекс». Часть дольщиков строительной компании наступающий 2018 год могут встретить в новых квартирах.

Напомним, руководителем компании «ГлавСтройКомплекс» является Николай Пасяда. С 2005 по 2012 год он занимал должность вице-губернатора Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и ЖКХ.

По проекту жилой комплекс «Олимп» – это 16-этажный жилой дом на 381 квартиру. В эксплуатацию его должны были сдать еще в конце 2015-го. Жилой комплекс «Радужный» – микрорайон из нескольких кварталов, часть которых построена и заселена. Застопорилось все на шестом квартале, две многоэтажки которого должны быть сданы в прошлом году. Несмотря на высокую готовность домов сроки их сдачи неоднократно переносились.

Сам Николай Пасяда проблемы с достройкой объектов объяснял финансовыми трудностями, а также сетовал на претензии надзорных органов к высотности «Олимпа» и чрезмерную нагрузку, связанную со строительством социальных объектов. 7 декабря текущего года

в Арбитражном суде должен был состояться суд о банкротстве «ГлавСтройКомплекса». Иск подали дольщики компании. Рассмотрение его было отложено по ходатайству третьего лица – Комитета государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области. Власти 47-го региона решили не допустить банкротства компании, чтобы не усугубить сложившуюся ситуацию.

Отметим, что 4 декабря состоялась встреча губернатора Ленобласти Александра Дрозденко с Николаем Пасядой. Застройщик пообещал активизироваться

Власти 47-го региона решили не допустить банкротства компании «ГлавСтройКомплекс», чтобы не усугубить сложившуюся ситуацию с дольщиками

и достроить свои объекты в ближайшее время. Обязательства по вводу социальных объектов были перенесены на 2018 год.

Кроме того, 6 декабря заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин провел совещание по долгостроям «ГлавСтройКомплекса». На нем присутствовал руководитель строительной компании, представители профильных комитетов. Было отмечено, что

по жилому комплексу «Олимп» (корпус 4.1) и жилому комплексу «Радужный» (корпус 6.1) осталась «бумажная работа», связанная с согласованием и пересогласованием представленных документов. В том числе, власти готовы одобрить изменение высотности объекта. Параллельно должно быть оформлено разрешение на ввод газопровода. Если все стороны сработают оперативно, то ввод в эксплуатацию «Олимпа» может состояться до середины декабря текущего года.

По корпусу «Радужного» также остался ряд неподписанных актов; кроме того,

застройщику необходимо провести работы по благоустройству территории. Предполагается, что данный объект будет сдан в эксплуатацию через неделю после «Олимпа».

Ожидается, что второй дом «Радужного» (корпус 6.6) будет сдан в январе 2018 года. У объекта нашлись недоделки, на устранение которых необходимо время. По информации областного Госстройнадзора, необходимо закончить систему электроснабжения внутри дома (устано-

мнение



Михаил Москвин,
заместитель
председателя
Правительства
Ленинградской
области:

➔ – Компания «ГлавСтройКомплекс» – самый крупный застройщик города Всеволожск. В силу ряда обстоятельств у нее произошла задержка сдачи домов для более чем тысячи человек. Сейчас мы находимся в полном контакте с руководством компании, у нас есть план мероприятий для скорейшей сдачи домов, с ответственными за каждый пункт и со сроками реализации. Мы видим движение застройщика навстречу дольщикам и желание работать над вводом жилого комплекса. Неустрашимых препятствий нет; если все стороны сработают оперативно, то к концу декабря текущего года будут сданы два корпуса, а в январе 2018-го – третий.

вить распределительные щиты, закончить разводку в квартирах), также завершить отделку в местах общего пользования и произвести монтаж пожарной сигнализации. Также необходимо оформить подключение к сетям документально. Госстройнадзор готов приезжать на объект и оформлять документы в приоритетном порядке, так как ввод этих объектов находится на особом контроле губернатора Ленобласти.

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

ДЕЛОВОЙ ЗАВТРАК

20.12.2017
10:30-12:00

КАК ИЗМЕНИТСЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ С 1 ЯНВАРЯ 2018 ГОДА

Ресторан «Bel Etage», отель Golden Garden, Владимирский пр., д. 9
 Организатор: «Строительный Еженедельник»
 Подробности по адресу rg@arlnifa.ru
 Участие бесплатное

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

18 декабря

- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- Жилье
- Точки роста: Октябрьская набережная
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Реставрация
- Саморегулирование

25 декабря

- Новогодний спецвыпуск

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

Цитата номера



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

«Если мы не решим транспортную проблему за 2-3 года – Мурино превратится в кипящий котел».

Подробности на стр. 5

Цифра номера

1 МЛН КВ. М

жилья может быть построен в Лаголовском поселении Ленобласти в обозримом будущем

Подробности на стр. 8

В ожидании оптимизма

Ольга Кантемирова / Уход от долевого строительства и создание Фонда социальных обязательств застройщиков стали главными темами XV Съезда строителей Петербурга.

Организатором Съезда выступил Союз строительных объединений и организаций, генеральным информационным партнером – газета «Строительный Еженедельник».

По мнению губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко, который открыл Съезд, показатели строительной отрасли весьма оптимистичны: «Я в недоумении: почему вы все такие малорадостные? Потому что цифры говорят о том, что у вас всё не так уж плохо. Давайте пободрее». В подтверждение своих слов он озвучил статистику за 11 месяцев 2017 года. За этот период в Петербурге было введено в эксплуатацию 784 жилых дома общей площадью 2,4 млн. кв. м. Это 81% от годового плана.

Президент Российского союза строителей Владимир Яковлев добавил ложку дегтя в перспективы развития отрасли. По итогам 2016 года, банкротами стали 1,5 тыс. строительных компаний, а всего за 7 месяцев этого года – уже 3,5 тыс. Причину такого положения дел Владимир Яковлев видит в долгах перед подрядчиками за выполненные работы.

Директор «Союзпестростроя» Лев Каплан высказался о переходе с долевого строительства на проектное финансирование. «Собирая средства дольщиков, банк становится девелопером. Надо менять ипотечную систему, ведь ипотека – это потребительский кредит, выданный на начальном цикле строительства дома, когда не понятно, будет ли он достроен. Во всем мире ипотека выдается на готовые квартиры», – уверен Лев Каплан.

Директор СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Арам Гукасян рас-



сказал о механизме работы новой структуры – Фонда социальных обязательств строителей, который обеспечит строительство детских садов и школ в Петербурге. «Необходимость введения этого механизма объясняется низкими темпами соблюдения инвесторами обязательств по строительству соцобъектов», – сказал Арам Гукасян.

По его словам, объем вклада в строительство соцобъектов будет пропорционален возводимому застройщиками жилью. При ежегодном приросте населения Петербурга 48 тыс. чел. – необходимо вводить 2928 мест в детсадах и 5760 мест в школах. Для того, чтобы соблюдать НГП, требуется 14,8 млрд рублей в год, но фак-

тически за счет бюджета и инвесторов вводится соцобъектов на сумму 8 млрд рублей. «Социальная инфраструктура подлежит передаче городу безвозмездно, и в случае вклада застройщика сверх норматива будет рассматриваться частичный выкуп построенных объектов», – пояснил Арам Гукасян.

Подробный отчет об итогах XV Съезда строителей Петербурга читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника» от 18 декабря 2017 года.



вопрос номера

На прошлой неделе на площадке выставочного комплекса «Ленэкспо» состоялось одно из главных мероприятий строительной отрасли Петербурга – ежегодный Съезд строителей. Чем он Вам запомнился в 2017 году?

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

– Одним из приятных моментов Съезда стала новость о том, что сумма взносов в Фонд социальных обязательств застройщиков в размере 11 тыс. рублей с квадратного метра жилья уже не называлась. Это значит, что наши сигналы, которые мы давали с помощью СМИ, доходят до властей. Мы говорили о том, что 11 тыс. рублей – это очень много. Также мне запомнился доклад вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина о переходе Смольного на элек-

тронный документооборот. Радует, что наставления, которые давал Президент России Владимир Путин, касающиеся работы цифрового правительства, услышаны. Так мы сможем более эффективно бороться с административными барьерами и будем понимать, кто будет нести ответственность за несоблюдение сроков.

Геннадий Щербина, генеральный директор АО «Эталон Лен-СпецСМУ»:

– Какой-то новой информации на Съезде я не услышал. По поводу работы Фонда социальных обязательств застройщиков у меня пока понимания нет. Нужно, чтобы всех застройщиков собрали вместе и всё подробно объяснили. Если для девелоперов снимут обязательства по строительству соцобъектов по согласованию с городом, то взносы в Фонд не отразятся на стоимости квадратного метра,

потому что у нас расходы на соцобъекты уже предусмотрены. Если оставят и то, и другое, цены на жилье, безусловно, возрастут.

Николай Смирнов, руководитель ГК «Технополис»:

– Создание Фонда социальных обязательств застройщиков, о котором говорилось на Съезде, станет еще одной системой налогообложения. Все это приведет к увеличению себестоимости квадратного метра. Раньше государство отвечало и строило социальные объекты, теперь же оно перекладывает ответственность на застройщиков.

Валерий Аятов, начальник отдела операций по новому оборудованию компании «МЛМ Нева трейд»:

– Наконец-то принят высотный регламент, но в связи с этим в рамках нашей деятельности нам

придется предусматривать лифты без машинных помещений. Если будет принята система получения государственных услуг по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию в электронном виде – это упростит жизнь и строительной, и лифтовой отраслей.

Виктор Сеппенен, председатель совета директоров ГК «Норманн»:

– На Съезде строителей мне понравился предложение о реорганизации Комитета по строительству Петербурга. Директор «Союзпестростроя» Лев Каплан рекомендовал изменить структуру ведомства, чтобы он «был не только статистическим органом, но и осуществлял функции управления отрасли». Давать советы Комитету по строительству я не вправе, но идею, которую поднял Лев Моисеевич, стоит развивать.

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»

Соучредитель:
Комитет по печати и связям с общественностью Ленинградской области

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 Заречкая

Над номером работали: Максим Еланский, Никита Крючков, Ольга Кантемирова, Ксения Зайцева, Анастасия Лаптеков, Ирина Журова

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

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

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Майя Сержантова

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян

Отдел распространения:
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 рубрике «Точка зрения», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж – 6000 экземпляров
Заказ № 150
Подписано в печать по графику 08.12.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 08.12.2017 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА
Лучшее профессиональное 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 специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)

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

➔ В Петербурге 10 декабря 2017 года открылся музейно-выставочный комплекс «Россия – моя история». В минувший четверг его презентовали журналистам, пишет портал asninfo.ru. Прессу на объекте сопровождал вице-губернатор Петербурга Игорь Албин. Мультимедийный выставочный парк «Россия – моя история» расположен по адресу Бассейная ул., 32а. В нем будет представлена вся история России с древнейших времен. Центр занимает 14 тыс. кв. м, в том числе выставки – 5 тыс. кв. м, помещения для временных экспозиций – 186 кв. м. Оборудование экспозиций насчитывает 900 единиц мультимедийной техники: сенсорные столы, проекторы, экраны и панели. Мультимедийные исторические парки уже открыты в других городах России: Москве, Уфе, Ставрополе, Казани, Тюмени, Волгограде и других. В каждом музее представлены четыре мультимедийные экспозиции: «Юриковичи», «Романовы», «1914–1945: От великих потрясений к Великой Победе» и «От победы в Великой Отечественной войне до 2017 года». Для посетителей комплекс будет открыт с 12 декабря. До 1 апреля 2018 года вход на экспозиции – бесплатный.

➔ На прошлой неделе вице-губернатор Петербурга Игорь Албин выступил с лекцией перед студентами Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, передает портал asninfo.ru. В своем выступлении вице-губернатор затронул темы пространственного развития Санкт-Петербурга, рассказал о механизмах взаимодействия с застройщиками при создании объектов социнфраструктуры. Говоря о нормативах градостроительного проектирования, он отметил, что при ежегодном вводе 3 млн кв. м жилья количество мест в детских садах города должно прирастать примерно на 6 тыс., а в школах – на 12 тыс. мест. Фактически же в 2016 году за счет всех источников введено 3 тыс. мест в детских садах и 4,2 тыс. мест в школах. При этом утвержденные проекты планировки территорий предусматривают жилищное строительство в объеме примерно 90 млн кв. м. «Если мы этого джина выпустим из бутылки, Петербург превратится в каменные джунгли», – сказал вице-губернатор, подчеркивая важность сбалансированности объемов строящегося жилья и возводимой социальной инфраструктуры. Особое внимание Игорь Албин уделил механизмам взаимодействия с застройщиками при создании социально значимых объектов. Существуют разные формы передачи построенных инвестором объектов городу: выкуп, аренда либо безвозмездная передача. При этом четкой методологии применения того или иного способа нет. Активно обсуждается механизм объединения застройщиков в Фонд социальных обязательств для целей создания объектов социальной инфраструктуры. Поскольку формирование капитала такой автономной некоммерческой организации предполагается за счет прибыли застройщиков, тем самым Фонд будет выступать инструментом легализации бизнеса и одновременно поможет решить задачи сбалансированного развития территорий.

«Инвестор года»: дороги, спорт и культура

Дарья Литвинова / На прошлой неделе в отеле Four Seasons подвели итоги премии «Инвестор года». Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко в приветственной речи назвал конкурс «самым значимым в экономической повестке дня». ➔

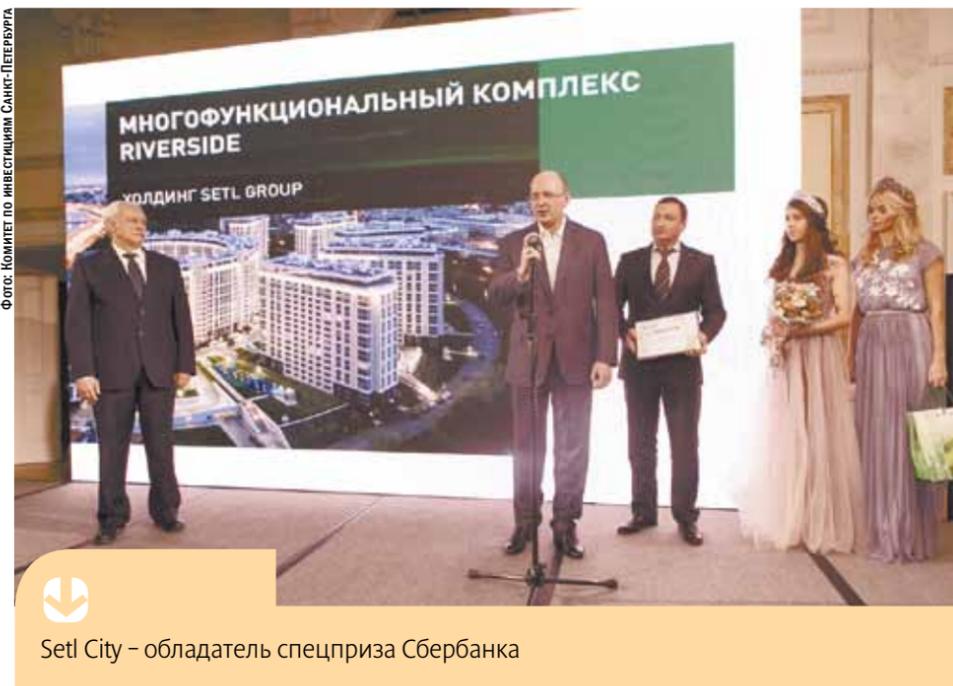
Губернатор отметил, что по итогам 2016 года инвестиции в экономику Петербурга выросли на 12%, составив более 582 млрд рублей, что превышает расходную часть бюджета. Георгий Полтавченко подчеркнул, что с каждым годом растет доля инвестиций за счет собственных средств предприятий, что говорит о доверии бизнеса к инвестиционному климату в городе.

За реализацию лучшего инвестиционного проекта в сфере промышленности было награждено ЗАО «Биокад», за открытие нового исследовательского лабораторного комплекса. В номинации «Лучший инвестпроект в сфере развития территорий» одержало победу ООО «Ракурс-Инжиниринг» – за производство программно-технических комплексов для объектов энергетики. Кстати, вторым номинантом в этой категории был холдинг Setl Group с проектом строительства многофункционального комплекса Riverside.

Победителем следующей номинации – «Лучший инвестпроект в сфере потребительского рынка» – стало ООО «Темпо Инвест» (входит в SRV) за торговый комплекс «Охта Молл». Региональный директор концерна SRV в России Андерс Лильенстолпе поблагодарил Правительство Петербурга за высокую оценку работы и отметил высокую ценность того, что проект реализован международной командой – финских, шведских и российских специалистов.

За лучший инвестиционный проект в социальной сфере был награжден хоккейный клуб СКА, за реализацию проекта «Спортивный комплекс «Хоккейный город». Вице-президент клуба Роман Ротенберг поблагодарил администрацию города и компанию «Газпром» за содействие в реализации проекта.

За реализацию лучшего инвестиционного проекта в сфере культуры и туризма было отмечено ООО «ЭКСПО Отель», за 4-звездочную гостиницу Hampton by Hilton St. Petersburg ExpoForum. А лучшим



Setl City – обладатель спецприза Сбербанка

проектом в сфере транспортной инфраструктуры был назван многофункциональный морской перегрузочный комплекс «Бронка» компании «Феникс».

Лучшим инвестпроектом в сфере сохранения объектов историко-культурного наследия признано приспособление компаний «Новая Голландия Девелопмент» памятника «Ансамбль «Новая Голландия» к современному использованию.

А лучшим стратегическим проектом признали строительство и эксплуатацию автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр» ООО «Магистраль Северной столицы». Генеральный директор ООО «Магистраль Северной столицы» Алексей Бнатос сообщил, что спустя ровно год после старта эксплуатации ЗСД зарегистрировано уже 80 млн пользователей.

Также в этой номинации был отмечен проект Центра протонной лучевой терапии, который был реализован ООО «Центр ядерной медицины МИБС».

Северо-Западный банк Сбербанка России выступил партнером торжественной церемонии «Инвестор года». Председатель Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Виктор Вентимилла Алонсо вручил специальные награды еще двум компаниям – за большой вклад в развитие города. В номинации «Развитие» награду получил холдинг Setl Group, а в номинации «Традиция» – ООО «Мир хотел».

КСТАТИ

Торжественный вечер продолжила интеллектуальная игра «Что? Где? Когда?», ведущим которой выступил известный знаток и магистр Александр Друзь. Победу в состязании в этом году одержала команда, капитаном которой был председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Петербурга Максим Мейксин.

Устойчивый базис

Анастасия Лапёнок / Компания «Базис-СПб» открывает продажи в своем новом проекте – жилом комплексе бизнес-класса NEVA-NEVA на Васильевском острове. В планах девелопера – наращивать земельный банк и развивать новые проекты на территориях со сложившейся инфраструктурой.

В середине декабря текущего года СК «Базис-СПб» (входит в международную группу компаний «Базис-А») выводит на рынок квартиры в жилом комплексе бизнес-класса NEVA-NEVA. Строительство дома на пересечении Среднего проспекта и 24-й линии В. О. началось в январе этого года. Общая площадь здания составит 36 тыс. кв. м, на жилую площадь придется примерно половина этого. Всего в девятиэтажном доме будет 278 квартир, первый этаж

займут коммерческие помещения, общей площадью 2 тыс. кв. м. Проектом запланированы квартиры площадью от 30 до 130 кв. м. В подземном этаже разместится обогреваемый подземный паркинг на 220 автомобилей. Реализация квартир будет вестись собственным отделом продаж СК «Базис-СПб» и официальным брокером проекта – СК «Петрополь». Стоимость квадратного метра составит от 130 до 160 тыс. рублей. Генеральный директор СК «Петрополь» Марк Лернер считает восточную часть Васильевского острова перспективной локацией как минимум по двум причинам – сложившаяся среда обитания и конкурентные цены в обозначенном сегменте. «Наши ближайшие конкуренты – Петроградский район и Петровский остров. Но Петроградка однозначно дороже, а Петровский остров будет пред-

ставлять из себя комфортную для проживания локацию с однородной социальной средой лет через десять-пятнадцать», – перечисляет преимущества Васильевского острова г-н Лернер. Генеральный директор СК «Базис-СПб» Александр Игнатов добавил, что компания планирует расширять инвестиционный портфель и активно ведет переговоры по приобретению земельных участков в черте города. В приоритете – территории со сложившейся инфраструктурой. В частности, девел-

лопер рассматривает участки на Васильевском острове (исключая намыв) и в Петроградском районе, а также бывшие промышленные территории, например, территорию бывшего завода «Петмол». «Наша стратегия – работа в устойчивых сегментах рынка, в частности, бизнес-классе. Мы тщательно подбираем земельные участки. Важно, чтобы участок находился в черте города, в сложившемся районе. Максимальный объем – до 100 тыс. кв. м», – комментирует г-н Игнатов.

КСТАТИ

В начале года «Базис-СПб» приобрел участок на Белоостровской улице. Девелопер планирует построить там 12-этажный жилой комплекс класса «комфорт плюс», жилой площадью 36 тыс. кв. м. Архитектору проекта создает бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры». В настоящее время компания работает над проектом планировки территории, утвердить который планируется к марту 2018 года.

Рейтинг Мурино

Анастасия Лаптёнок / Дорожно-транспортная инфраструктура – проблема номер один для Мурино и Нового Девяткино. Решить ее можно, разработав для населенных пунктов единую комплексную транспортную схему. Такое решение озвучил на заседании Совета новостроек губернатор Ленобласти Александр Дрозденко. ➔

Первое заседание Совета состоялось на прошлой неделе в Администрации деревни Мурино. Перед совещанием Александр Дрозденко осмотрел актуальные «болевые точки» территории и составил собственный рейтинг проблем микрорайонов новостроек. На первом месте оказались не школы и детские сады, а дорожно-транспортная инфраструктура. Узкие улицы и плотное автомобильное движение, по мнению губернатора, требуют приложения усилий – как финансовых, так и организационных.

Правительство региона готово профинансировать проектирование и расширение Новотоксовского шоссе, строительство дороги через участок компании «Дальпитерстрой», Муринской развязки. Но все эти объекты не решат внутренних проблем микрорайонов. Так, местные жители не могут прийти к компромиссу по поводу строительства муниципальных дорог: никто не хочет, чтобы они проходили под их окнами. В настоящее время обсуждается строительство двух объектов: дороги к ЖК «Эланд» компании Вонава и дороги на участке компании «Дальпитерстрой». Первую сдадут уже к 15 декабря текущего года, но проезд по ней будет открыт только для общественного и спецтранспорта. Средством от нарушителей на личных автомобилях станут камеры фиксации.

Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области



Новостройкам будут давать разрешения на ввод только при наличии дорог

Во избежание подобных противоречий в дальнейшем губернатор предложил главам поселений вместе с областными Комитетом по архитектуре и градостроительству, Комитетом по дорожному хозяйству, Управлением по транспорту и ГИБДД в ближайший квартал разработать единую транспортную схему для Мурино и Нового Девяткино. Из областного бюджета на эти цели готовы предоставить субсидию.

Кроме того, губернатор предупредил, что обязательства застройщиков по организации подъездных дорог к новым микрорайонам будут жестко контролироваться Правительством Ленобласти. «Мы должны в хорошем смысле застройщиков «дожать», чтобы они взяли на себя жестко документированные обязательства – доделать дорогу. Или сначала сделали дорогу, а потом мы подпишем документы на

ввод, – заявил Александр Дрозденко на совещании с местными жителями. – Иначе мы будем получать то наследство, которое мы сейчас разгребает. Если мы не решим транспортную проблему за 2-3 года – территория превратится в кипящий котел», – заключил губернатор.

Второй значимой проблемой новостроек Александр Дрозденко назвал экологию. Решением должна стать новая система очистных сооружений, строительство которой начнется уже в 2018 году по схеме концессии.

Дефицит социальных объектов на общем фоне проблемой уже не выглядит. В ближайшие несколько лет выкуп и строительство соцобъектов будут проходить с федеральным софинансированием. По программе стимулирования жилищного строительства Минстрой РФ выделит 907 млн рублей на выкуп нескольких объектов в Кудрово и Мурино. Сопоставимая сумма будет предоставлена по ряду других программ на выкуп школ в Мурино и Бургах. Участие областного и федерального бюджетов в выкупе школ составит 60 к 40 соответственно.

По данным заместителя председателя Правительства Ленобласти Михаила Москвина, до 2020 года на создание соцобъектов в новостройках будет выделено свыше 14 млрд рублей.

➔ **КСТАТИ**

Решение создать Совет новостроек принято на расширенной встрече Александра Дрозденко с жителями новостроек 9 ноября текущего года. Совет будут привлекать к формированию «дорожной карты» инфраструктурного развития территорий. Представители Совета новостроек смогут участвовать в работе Градсовета и контролировать заявленные планы по развитию активно застраиваемых территорий Ленобласти.

ПРАВИЛО NAVIS № 1

**ЗНАЕМ,
КУДА ИДЁМ**

простые правила
ведения бизнеса



NDG | NAVIS
DEVELOPMENT
GROUP

ТОП
10
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

702-38-38

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.

Набережная света

Анастасия Лаптёнок / Световые муралы, Интернет через свет и водные экраны – Высшая школа светового дизайна Университета ИТМО показала, как изменится Новосмоленская набережная с помощью света. ➔

На прошлой неделе в Комитете по градостроительству и архитектуре Петербурга обсудили концепцию благоустройства Новосмоленской набережной, разработанную в рамках федеральной программы «Формирование комфортной городской среды» на 2018–2022 годы. Над концепцией работала команда Высшей школы светового дизайна Университета ИТМО.

Команда проекта проанализировала, как набережная используется жителями, как вписывается в структуру места и тому подобные условия. Главные задачи, поставленные перед благоустройством: улучшение социальной инфраструктуры, повышение посещаемости, туристической и инвестиционной привлекательности набережной и района. Освещение наиболее часто упоминалось среди запросов жителей, поэтому именно это требование легло в основу концепции.

Концепцию представила руководитель Школы светового дизайна Наталья Быстрынецова. Проект состоит из двух частей: благоустройство и освещение, с акцентом на последнее. План развития предполагает зонирование набережной, развитие спусков к воде, организацию понтонов и фонтанов.

Главные функции, которым должна соответствовать набережная, – общение, движение и отдых. Для этого набережную предложили разделить на три зоны – нижнюю, верхнюю и транзитную линии. Верхняя зона предназначена для спорта



Фото: Высшая школа светового дизайна Университета ИТМО

и прогулок, транзитная зона – место для остановок и спусков к воде, нижняя линия – для тихих прогулок и «восприятия воды».

Предложенные опоры для подсветки имеют нестандартную конфигурацию: разветвляющийся сверху на несколько «лепестков» фонарный столб позволяет осветить две из трех линий, не используя для этого лишних опор. Для зоны спуска предлагается проекционное освещение, меняющееся в зависимости от режима – будничного или праздничного.

Оживить набережную должны малые архитектурные формы, качели и велопар-

ковка – все эти элементы тоже предлагается подсветить.

Еще один источник света авторы концепции решили разместить на воде: подсветив понтоны, фонтаны и опоры моста, а также проецируя световые изображения на поверхность воды. Одно из предложений – организовать под мостом ниспадающий водный экран и использовать его для проекций.

Чтобы вписать в эту концепцию серые многоэтажки, выстроившиеся вдоль набережной, инженеры ИТМО предложили задействовать их фасады в качестве экранов, передавая на них изображения

главных петербургских рек и каналов с их основными объектами. Самое необычное и инновационное в концепции: распространение беспроводного интернет-соединения через свет – Li-Fi.

Заместитель главы Администрации Василеостровского района Александр Маслов поддержал представленную концепцию: «Главное, что сохранен и расширен функционал места. Дизайнерские решения очень красивые, современные и вписываются в наши серые фасады легко, мягко и не кричаще».

Реализация проекта концепции может начаться уже в 2019 году, весь 2018 год будет посвящен проектированию. Но уже в следующем году расширять подсветку Васильевского острова начнет ГУП «Ленсвет». Директор предприятия Сергей Метелев сообщил, что в планах – подсветить Наличный мост в районе улицы Одоевского, захватив не освещенный сейчас пешеходный мост, а также включить подсветку крыш жилых домов на улице Беринга.

По словам заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Ларисы Канунниковой, в проект еще будут вноситься изменения с учетом предложений местных жителей. «Освещение, функциональное и декоративное, мы хотим начать уже со следующего года. Проектировать, благоустраивать и брать на баланс «Ленсвет» будет по мере своих возможностей. Концепция ИТМО более широкая, в ней заложено много идей, которые также будут воплощаться», – озвучила планы Лариса Канунникова.

КСТАТИ

Стоимость реализации концепции ИТМО пока оценить сложно, но уже известно, что финансировать ее воплощение планируется при помощи инвесторов.



Менеджер по продажам

Должностные обязанности:

- Проведение презентаций продукта
- Ведение деловых переговоров
- Составление коммерческих предложений
- Заключение договоров
- Отчетность

Требования:

- Опыт работы в продажах
- Навыки ведения переговоров
- Презентабельный внешний вид
- Грамотная устная и письменная речь
- Амбициозность

Мы предлагаем:

- График работы: пн.-пт. с 9:30 до 18:15
- Офисно-разъездной характер работы
- Компенсация транспортных расходов
- З/п: оклад + премия от продаж (от 40 000 р.)
- Оформление по ТК РФ
- Офис около ст. м. «Приморская», «Василеостровская»



Телемаркетолог (оператор call-центра)

Должностные обязанности:

- Исходящие звонки по имеющейся базе
- Ведение телефонных переговоров с потенциальными клиентами
- Назначение встреч для менеджеров по продажам

Требования:

- Активность, настойчивость, гибкость в общении
- Нацеленность на результат
- Ответственность, пунктуальность
- Аккуратность в работе с документами
- Уверенный пользователь ПК

Мы предлагаем:

- График работы: пн.-пт. с 9:30 до 18:15
- З/п: оклад + премия от продаж (от 30 000 р.)
- Оформление по ТК РФ
- Офис около ст. м. «Приморская», «Василеостровская»

Компания «Ваше Право»
Контактное лицо: Варламова Елена
Тел.: (812) 680-20-00 доб. 5002

0+

Ваше Право
информационный центр Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,
наб. реки Смоленки, д. 33 А,
офис 4.61

РЕКЛАМА

Организатор: PROEVENTS

Партнер: ARE

Партнер: ГУА

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '17

Санкт-Петербург

14 ДЕКАБРЯ

18+

Официальные партнеры:

Группа Эталон

BONAVA

pereliev group

Партнеры:

АДВОКАТСКОЕ БЮРО

БЮРО ПО ПУТНОСКИМ ДОКУМЕНТАМ И ПАРТНЕРЫ

Miele

ИНГОССТРАХ

becar

Эксперт:

Официальный информационный партнер:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

АСИ ИНФО

WWW.PRO-CONFERENCE.RU

РЕКЛАМА

Марина Сторожева: «Преимущества апартаментов стали очевидны для инвесторов»

Ольга Кантемирова / За последние два года объем рынка апартаментов в Петербурге увеличился в два раза.

Жилье апартаменты полностью не заменят, но существенную долю рынка оттянут, уверена руководитель отдела продаж Lemminkäinen (генерального подрядчика апарт-комплекса VALO) Марина Сторожева. ➔

– Как развивался рынок апартаментов Петербурга в 2017 году?

– В этом году наблюдался рост по всем основным показателям: цене, объему спроса и предложения. Если в III квартале 2016 года объем предложения составлял порядка 150 тыс. кв. м, то в этом году он удвоился и уже достиг почти 300 тыс. кв. м.

Продолжает расти и спрос на апартаменты: 21,3 тыс. кв. м по итогам трех кварталов 2016 года против 32,5 тыс. кв. м этого. Можно с уверенностью сказать, что этот продукт начал занимать значимое место на рынке недвижимости города. Более того, сегодняшний потенциал спроса таков, что девелоперы пока не смогут его освоить полностью. И задача застройщиков – создать успешную отрасль, которая будет отвечать запросам покупателей.

Цена квадратного метра апартаментов в 2017 году возросла примерно на 10 тыс. рублей и в сегменте «комфорт» составила 133 тыс. рублей, «бизнес» – 167 тыс. рублей. Тенденция роста цены заметна и на примере нашего проекта VALO. Начиная с января (старта продаж первой очереди) стоимость квадратного метра увеличилась на 20%.

– Как себя вел покупатель?

– В начале этого года многие еще не знали об отличительных особенностях апартаментов. Сегодня в Петербурге возводится 15 апарт-комплексов комфорт- и бизнес-класса, и строительные компании, в том числе и Lemminkäinen, в течение года проводили так называемую просветительскую деятельность: рассказывали об отличии квартир от апартаментов и возможностях дохода. Сегодняшний покупатель уже понимает, что такое апартаменты, знает об их преимуществах, и теперь, узнавая о проектах, он сразу интересуется доходными программами.

Кроме того, изменилось и поведение инвесторов: раньше они ориентировались на сдачу апартаментов в долгосрочную аренду, теперь многие выбирают более доходную, краткосрочную.

– Кто является основными покупателями этого вида недвижимости?

– По большей части, это люди в возрасте от 35 до 45 лет с высшим образованием. На примере VALO мы видим, что среди них преобладают собственники бизнеса и менеджеры среднего и высшего звена. Более 70% из них являются инвесторами, остальные берут апартаменты для собственного проживания. И даже от таких клиентов мы слышим, что они рассматривают возможность сдавать свои апартаменты в аренду в рамках доходных программ.

– А кто чаще всего проживает в апарт-комплексах?

– Студенты и туристы, корпоративные клиенты. Также этот продукт пользуется большим спросом у молодых людей, придерживающихся современного образа жизни. Они не хотят «прикипать» к конкретному месту и готовы в случае смены работы оперативно переехать. Есть среди жителей апартаментов и пенсионеры. Для них важны безопасность и комфорт, которые в полной мере обеспечивает гостиничный сервис.



– Какие главные тенденции можно выделить в развитии рынка апартаментов?

– Изменился сам продукт, его концепция. Все чаще застройщики стали предлагать именно сервисные апартаменты. И к инвесторам, и к арендаторам приходит понимание, что самым ценным ресурсом является время. И поэтому еще большее значение стала иметь локация. Она дает серьезное преимущество, поскольку отчасти формирует поток клиентов. Например, если проект находится в центре города, то здесь преобладает туристический поток,

Мы разработали новое предложение – инвестиционные портфели. Они рассчитаны на инвесторов, которые планируют приобрести от трех и более апартаментов

в деловой зоне будет больше бизнес-клиентов, а если апартаменты находятся близко к метро, то в этом случае будет генерироваться поток клиентов практически всех типов.

– Как и чем проекты апартаментов, реализуемые сейчас, отличаются от тех, что были ранее?

– Поскольку апартаменты приобретают все больше значения как объект инвестиций, сегодня в тренде проекты, которые предлагают рынку не просто квадратные метры, а продуманные инвестиционные продукты. Так, в апарт-комплексе VALO есть три доходных программы. Первая называется VALO Classic – для апартаментов, ориентированных преимущественно на долгосрочную аренду. Ожидаемая доходность составляет от 9% годовых со второго года после ввода объекта в эксплу-

атацию и подписания договора с управляющей компанией. К пятому году эксплуатации доходность может составить более 11%. Вторая – VALO Progressive – предназначена для инвесторов, ориентированных на краткосрочную аренду своих апартаментов: от 1 до 31 дня. Ожидаемая доходность VALO Progressive составит от 14% годовых, начиная со второго года эксплуатации объекта и заключения договора с управляющей компанией. И третья – VALO Garant – обеспечивает стабильный доход – 29 тыс. рублей ежемесячно на протяжении первых пяти лет.

– Изменился ли подход застройщика к строительству апартаментов?

– Да, застройщики понимают, что с каждым годом покупатель становится более требовательным. Ему нужно, чтобы все гостиничные технологии закладывались уже на этапе проектирования. Главная задача – обеспечить комфорт для проживающих, чтобы обслуживающий персонал как можно реже пересекался с жильцами. Например, в нашем проекте для того, чтобы обслуживающий персонал не ездил по этажам с тележками, наполненными бельем, и не занимал лифты, в каждой секции предусмотрен бельепровод. Коммерческие помещения спланированы таким образом, чтобы полностью обеспечить комплекс инфраструктурой inside и outside. Придерживаясь европейских стандартов гостиничной отрасли, мы уделили большое внимание оформлению

лобби. VALO переводится как «свет» – и это полностью отражено в оформлении лобби, светлого и просторного. Из лобби можно пройти в фитнес-центр и внутренний двор с фонтанным комплексом.

– Что в первую очередь работает на доходность апартаментов?

– Так как мы предоставляем сервис и краткосрочной, и долгосрочной аренды, для нас важно, чтобы поток клиентов был равномерным. Но краткосрочная аренда больше востребована в летнее время, а долгосрочная – в зимнее. Уйти от сезонности спроса поможет профессиональная управляющая компания. Важно, чтобы она работала на всех площадках бронирования: заключала договоры с крупными корпоративными и туристическими клиентами. Именно управляющая компания обеспечит в апарт-комплексе высокую загрузку, а значит, и необходимую доходность на протяжении всего года. Для этого мы пригласили западного оператора – Hospitality Management – компанию, которая обладает колоссальным европейским опытом. Уже сегодня она предъявляет требования к проектным решениям, формирует задания для внедрения гостиничных технологий. Все это также способствует обеспечению комфорта для проживающих и высокой эффективности управления.

– Если в апарт-комплексах так много преимуществ для инвесторов и проживающих, сможет ли этот вид недвижимости заменить жилье?

– Жилье, конечно, с рынка не уйдет. Но количество граждан, предпочитающих апартаменты вместо стандартной квартиры, постепенно растет. На 100% «апартаменты» квартиры не заменят, но существенную долю на себя оттянут. Пока они занимают 8% в объеме предложения недвижимости для проживания, но в ближайшем будущем этот показатель возрастет до 30%.

– Каким, по Вашему мнению, будет рынок апартаментов в 2018 году?

– Безусловно, он продолжит расти. За счет высокого спроса можно прогнозировать увеличение цены. Кроме того, в следующем году поведение покупателя будет меняться – особенности такого вида недвижимости станут понятны все большему количеству клиентов. Именно поэтому мы разработали новое предложение для рынка апартаментов – инвестиционные портфели. Они рассчитаны на инвесторов, которые планируют приобрести от трех и более апартаментов. Теперь им не нужно будет просчитывать ликвидность проекта, потому что все данные уже есть. Я убеждена, что такой продукт появится и у других застройщиков.

➔ справка

Апарт-комплекс VALO строится во Фрунзенском районе Петербурга, напротив станции метро «Бухарестская». В продаже находятся первая и вторая очереди проекта. Первую, на 750 апартаментов, застройщик планирует сдать во II квартале 2019 года. Вторую очередь, на 795 апартаментов – в I квартале 2020 года. Продажи домов первой очереди стартовали в январе 2017 года, и на сегодняшний день реализовано 50% апартаментов.

НОВОСТИ

Альтернативные точки роста

Анастасия Лаптёнок / Более 1 млн кв. м жилья могут построить в Лаголовском поселении Ломоносовского района Ленобласти в обозримом будущем. Градсовет региона утвердил эскизы планировки территории двух деревень, входящих в состав поселения.

Новыми точками роста станут деревни Михайловка и Мухоловка. Рассматриваемые участки примыкают к трассе «Нарва» и граничат с Красным Селом. Эскизы планировки территорий для деревень на Градсовете представил архитектор Игорь Матвеев. Так, для Михайловки разработан эскиз ППТ для территории 106 га. Согласно проекту, территорию предлагается застроить многоквартирными жилыми домами высотой 9-12 этажей. Объем жилого фонда составит 644 тыс. кв. м – для населения расчетной численностью 21,5 тыс. чел. В микрорайоне предполагается шесть детских садов на 1300 мест и три школы на 2050 мест. Торгово-бытовая функция будет решена с помощью встроенных помещений, для личного транспорта предусмотрено несколько парковок различного формата, общей вместимостью 10,2 тыс. машино-мест.

Проект планировки южной части деревни Мухоловка предполагает разделение на четыре квартала – два жилых и два общественно-деловых, на территории общей площадью в 68 га. Высота домов также составит 9-12 этажей, на жильё придется 454,1 тыс. кв. м. Расчетная численность населения – 15 тыс. человек. Проектом предусмотрено 4 детских сада на 910 мест и две школы на 1500 мест. В проекте оставлено место и для крупного ТРК. У членов Градсовета проекты вызвали ряд претензий. В частности, возникли вопросы к размещению зеленых зон и общественных пространств. Замечания вызвало и то, что зона многоэтажной застройки не отделена от зоны ИЖС. Архитектору посоветовали учесть замечания в работе, но отправлять проект на доработку не стали. «Сегодня бюджет Лаголовского поселения – 12 млн рублей в год, абсолютно дотационное поселение, но по сути, у территории высокий потенциал развития, она ничем не хуже Заневского поселения – самодостаточного и доходного, – прокомментировал заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин. – В Лаголово сейчас мы задаем максимальную высоту – 12 этажей, рассматриваем сбалансированность транспортного каркаса, во избежание возникновения ситуаций, как в западном Мурино, когда области героически приходится искать деньги на прокол под КАД».

Перспективы развития территории укрепляют планы по строительству и реконструкции проходящих рядом федеральных дорог. Так, к 2021 году планируется расширение трассы «Нарва», а к 2025-му – строительство перемычки между «Нарвой» и КАД. Обсуждается возможность дотянуть до Лаголово будущую линию скоростного трамвая из Красного Села. По информации СМИ, земельные участки, на которых появятся новые кварталы, принадлежат компании «СВП Групп». Сейчас девелопер ведет переговоры по реализации проекта с несколькими инвесторами.

Ленинградская область: взгляд в будущее

Ольга Фельдман / На прошлой неделе губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко посетил с рабочим визитом Гатчинский район. На заседании «Ленинградская область: взгляд в будущее» он выступил с обращением, адресованным членам Правительства Ленобласти, депутатам Законодательного собрания, представителям общественных организаций региона. ➔

Александр Дрозденко рассказал об основных итогах экономического развития региона за последние 17 лет. По его словам, за это время экономика Ленобласти выросла в три раза – и прежде всего за счет развития промышленности.

Более чем двукратный рост производства показали пищевая промышленность, производство стройматериалов, химическое производство и нефтепереработка. Предприятия, осуществившие свои инвестиционные программы в регионе: «Филип Моррис», «Галактика», птицефабрика «Северная», «Фосфорит», «НОВАТЭК Усть-Луга», «КИНЕФ», «ОРИМИ ТРЕЙД» и др.

С 2000 по 2016 годы в экономику Ленинградской области было вложено более 2,7 трлн рублей инвестиций. Почти 40% из них приходится на транспорт, еще четверть – на обработку, и пятая часть – на электроэнергетику, газ и воду.

В 2011 и 2012 годах наблюдался рекордный объем инвестирования: более 300 млрд рублей ежегодно вкладывалось в строительство «Северного потока», нефтеналивного терминала «Балтийская трубопроводная система-2», терминалов в порту «Усть-Луга», Ленинградской АЭС-2 – заявил губернатор.

Социалка и комфорт

За последние шесть лет в Ленинградской области появилось 126 новых социальных объектов. «В их числе – 38 поликлиник, больниц и ФАПов, 12 школ для более чем 5 тыс. школьников, 41 детский сад для 7 тыс. детей, 33 спортивных объекта (ледовые катки, стадионы, многофункциональные спортзалы). Это абсолютный рекорд даже по сравнению с темпами ввода в эксплуатацию социальных объектов советского периода», – отметил глава области.

Помимо устранения дефицита соцобъектов, идет формирование комфортной городской среды. Как заявил губернатор, ежегодно в реализацию программы «Комфортная городская среда» в Ленинградской области будет инвестироваться не менее 1 млрд рублей.

«По программе «Комфортная среда» в 2017 году в 23 городах региона проведено благоустройство 132 дворов и 42 общественных пространств. В Тихвине, например, обустроены девять современных дворовых спортивных площадок, разбит привокзальный сквер с пешеход-

КСТАТИ

В ходе рабочей поездки Александр Дрозденко проверил, как идут работы по реконструкции объекта культурного наследия федерального значения «Обелиск и площадь Коннетабля». Завершить работы на объекте планируется до 29 декабря 2017 года. На объекте удалось решить ключевую проблему с нехваткой материала. Уникальный черницкий камень был добыт в том самом карьере, где в XVIII веке был найден материал исторического обелиска. «Нам удалось соблюсти аутентичность монумента, хотя это и немного затянуло ход работ. К счастью, теперь проблемы позади, для завер-



Александр Дрозденко: «Ежегодно в реализацию программы «Комфортная городская среда» будет инвестироваться не менее 1 млрд рублей»

ными дорожками и освещением, газонами, скамейками и даже зоной для скейтбордистов. Новый городской сквер появится и в Гатчине. В городе Приозерске возвели фонтан «Ажурный», который будет запущен весной следующего года. В Киришах открылся самый большой скалодром Ленинградской области, реконструируется зона экстремальных видов спорта «Парк для роллеров и скейтбордистов. Эта программа будет продолжена. Она рассчитана на 5 лет, и наша задача – сделать так, чтобы каждый двор региона стал красивым и благоустроенным. Более того, мы ставим перед собой еще одну задачу – в течение трех лет в каждом городе должна появиться пешеходная улица со всем необходимым для отдыха горожан. В том числе, эти зоны отдыха должны быть оборудованы Wi-Fi», – заявил глава региона.

Новая технологическая база

Александр Дрозденко объявил о переходе на новую технологическую базу. «Я хотел бы задать новый вектор для развития экономики Ленинградской области на ближайшие 5-7 лет. Мы должны эффективно использовать конкурентные преимущества региона, направляя усилия

на те отрасли, в которых имеется серьезный потенциал. Я говорю о цифровых технологиях. Настало время, когда возникают совершенно новые, высокотехнологичные отрасли. Мы не можем не ответить на этот вызов – в противном случае мы проиграем», – заявил глава региона. Он также отметил, что цифровизации будут подвергнуты ключевые отрасли: логистика, энергетика, промышленность.

«У нас уже формируются такие современные точки роста. Это и новая полностью автоматизированная сортировочная железнодорожная станция «Лужская» близ порта Усть-Луга, и нанопарк в Гатчине, и майнинг-ферма в Сосновом Бору», – отметил Александр Дрозденко.

На страже экологии

Глава региона также подвел итоги Года экологии в Ленинградской области и объявил об удвоении экологических нормативов для полигонов размещения отходов. «Мы должны максимально учитывать интересы наших граждан, которые нередко замечают нарушения в использовании полигонов ТБО. В связи с этим я предлагаю в нашем регионе ужесточить экологические нормативы. Например, если сегодня защитная зона полигона составляет 1,5 км, то в дальнейшем это будет 3 км», – подчеркнул Александр Дрозденко.

Губернатор поблагодарил волонтеров, которые активно принимали участие в эко-акциях. «Наши «зеленые команды» провели генеральную чистку лесов около Лемболово, береговой линии Финского залива в Большой Ижоре, Вуоксы, Свири. Волонтеры собрали и вывезли с помощью муниципальных властей десятки тонн мусора. Я хочу выразить им огромную благодарность за этот бесценный труд», – заявил губернатор.

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

Арсений Лаптев:

«Наша политика – строить как для себя»

Ольга Кантемирова / За 2017 год ГК «Арсенал-Недвижимость» планирует сдать почти в два раза больше жилья по сравнению с показателями прошлого года. О главных событиях этого года и планах на следующий рассказал в интервью «Строительному Еженедельнику» генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость» Арсений Лаптев. 

– **Арсений Викторович, какой объем жилья ГК «Арсенал-Недвижимость» планирует ввести в 2017 году?**

– Более 70 тыс. кв. м, что почти в два раза больше, чем в прошлом году. Тогда было сдано в эксплуатацию 43,6 кв. м жилья.

– **Расскажите о ходе строительства ваших жилых комплексов. Какие объекты будут сданы в ближайшее время?**

– Сегодня мы передаем ключи дольщикам двух домов в «Солнечном» – это 768 квартир. Также идет заселение 20-го корпуса «ЮуПитера» – это еще 266 готовых квартир. Еще два корпуса в «Солнечном» мы вводим до конца текущего года. В 2018 году ко вводу намечено сразу шесть жилых домов – это последний строящийся корпус в «Солнечном», три корпуса в «ЮуПитере», первые два дома в «Энфилде» в Буграх.

– **Власти Ленобласти заявляют о планах по улучшению транспортной доступности новых кварталов, в том числе с привлечением средств инвесторов. В каких проектах участвует ГК «Арсенал-Недвижимость»?**

– Наша компания принимала финансовое участие в строительстве технического проезда под КАД по улице Верхней от проспекта Культуры. Теперь у жителей Мурино есть альтернативный вариант выезда в Санкт-Петербург. В ЖК «Энфилд» мы ведем проектные работы по расширению дороги, проходящей в районе улицы Шоссейной. «Арсенал-Недвижимость» займется улучшением транспортной доступности деревни Кудрово – там мы с другими застройщиками участвуем в строительстве улично-дорожной сети новых кварталов.

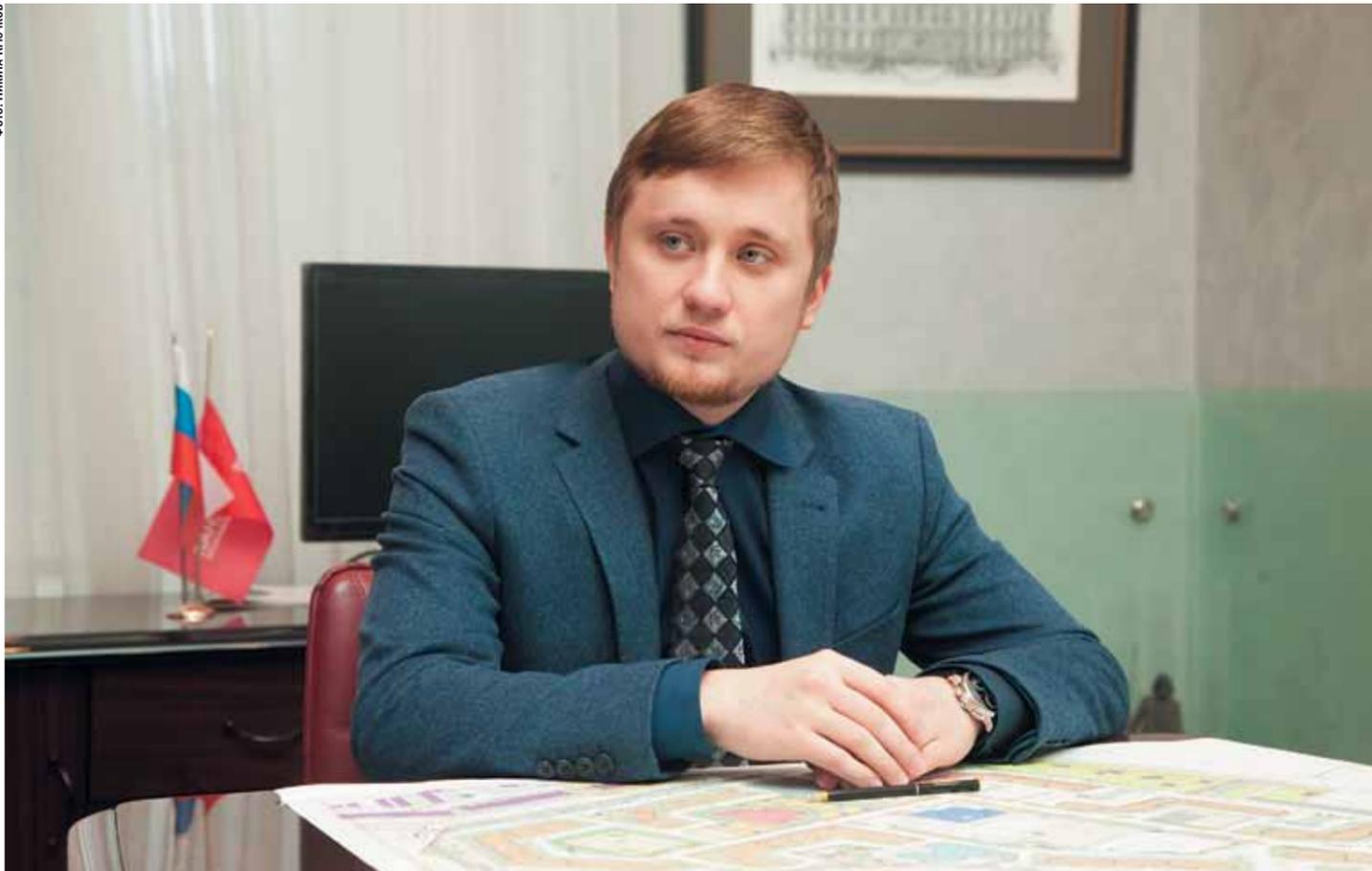
– **Еще одна важная составляющая комплексного освоения территории – строительство социальных объектов. Какие построила ГК «Арсенал-Недвижимость»?**

– В 2016 году силами нашей компании была построена первая школа в Мурино, рассчитанная на 1224 ученика. В этом году мы уже ввели в эксплуатацию встроенные детские сады в 13-м и 15-м корпусах «Солнечного», а также в 20-м корпусе «ЮуПитера». До конца текущего года планируем сдать еще один детский сад, в 11-м доме квартала «Солнечный». Строительство соцобъектов в Мурино продолжится в наступающем году – там появятся поликлиника и двухэтажный фитнес-клуб Оуптр с большим бассейном.

Продолжая тему строительства социальных объектов, хочу сказать, что сегодня мы обсуждаем идею создания коммерческих детских центров в наших жилых кварталах. Основное преимущество таких центров – обучение детей по определенному профилю, а также удобный график работы. Центр будет открываться раньше и закрываться позже, чем государственные дошкольные учреждения. Мы планируем развивать этот проект по франшизе и постараемся установить максимально демократичную стоимость услуг.

– **Продолжая тему развития новых кварталов, расскажите об инициативе жителей ваших жилых комплексов**

Фото: Никита Кречков



в Мурино о переименовании станции метро «Девяткино» в «Менделеевскую». Что послужило для этого поводом?

– Территориально станция метро «Девяткино» находится в Мурино, а деревня Новое Девяткино, в честь которой назвали станцию, расположена севернее. К тому же, в октябре этого года в поселке появился свой культурный символ – памятник «Сон Менделеева» на одноименном бульваре. Лаборатория великого русского ученого находилась поблизости от Мурино. Памятник создал

В Каменке мы планируем построить около 200 тыс. кв. м жилья. Проект будет реализован в районе Глухарской улицы

облик поселка и стал поводом для переименования станции метро. Для того, чтобы поддержать эту инициативу, граждане собрали порядка 3 тыс. подписей. Наша компания обратилась в Администрацию Мурино, где идею поддержал Совет депутатов. Теперь решение должна принять топонимическая комиссия, последнее же слово будет за Правительством Петербурга.

Если станцию метро назовут «Менделеевской» или «Бульвар Менделеева», то возможно, кому-то захочется больше узнать о жизни и достижениях великого ученого, кто-то из детей, проживающих в Мурино, заинтересуется химией.

Сегодня в Мурино построен новый город с собственной инфраструктурой. Здесь есть свои магазины, кафе, места для отдыха. Я как человек, проживающий в квартале «Солнечный» уже год, знаю об этом не понаслышке. И этот новый город уже сложно ассоциировать со станцией метро «Девяткино».

– **Почему Вы решили купить квартиру в Мурино? Далеко не все застройщики живут в построенных ими домах.**

– Политика нашей компании – строить как для себя. Многие сотрудники ГК «Арсенал-Недвижимость» покупают квартиры в наших жилых комплексах. Особенно это удобно для тех, кто работает в офисе в Мурино. Помимо высокого качества строительства еще одним плюсом проживания здесь является и то, что я как руководитель сразу вижу все проблемные моменты территории и стараюсь

проектируемом продолжении проспекта Авиаконструкторов.

– **Планируете ли Вы вносить изменения в работу компании?**

– Да. Приоритетное направление в 2018 году для меня как руководителя – автоматизация бизнес-процессов компании. В следующем году мы завершаем переход на электронный документооборот. В активной фазе сейчас внедрение системы управления проектами, BIM-технологии, системы управленческого учета – это позволит сделать работу компании еще более эффективной.

Кроме того, во время реализации проектов, начиная со следующего года, мы будем активнее внедрять технологию «Умный дом». Реализовывать ее мы начали полгода назад в ЖК «Солнечный». С помощью данной технологии показания счетчиков потребления услуг теплоснабжения передаются напрямую в управляющую компанию. В будущем «Умный дом» мы планируем применять и в других жилых комплексах. Благодаря этой технологии можно будет настроить сбор и отправку данных со счетчиков ГВС и ХВС, регулировать температуру радиаторов с помощью смартфона, установить видеонаблюдение и другие функции, направленные на более комфортное проживание.

справка

ГК «Арсенал-Недвижимость» возводит жилье эконом- и комфорт-класса в Петербурге и Ленинградской области с 1997 года. За 20 лет застройщик сдал в эксплуатацию порядка 400 тыс. кв. м жилья, пять детских садов и школу на 1224 мест. Сегодня ГК строит 4 жилых комплекса, два из которых в 2017 году были удостоены главных призов в профессиональном конкурсе «Лидер строительного качества».

максимально оперативно их устранить. Для того, чтобы жителям здесь было уютнее, в этом году мы провели дополнительное благоустройство бульвара Менделеева – установили ограждения, поставили скамьи, посадили деревья.

– **Помимо реализации уже начатых проектов, планирует ли ГК «Арсенал-Недвижимость» пополнять земельный банк?**

– Мы всегда работаем в этом направлении. Сегодня компания рассматривает локацию под строительство жилья в Приморском районе.

– **Какие проекты компания планирует начать в ближайшее время?**

– Это возведение жилья в районе Каменки. Разрешение на строительство мы планируем получить до конца года. Всего в рамках проекта планируется построить около 200 тыс. кв. м жилья в районе Глухарской улицы, на

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ОАО «ГИПРОСВЯЗЬ-СПб». Истцом является ООО «Управляющая компания «СФЕРА». Дата рассмотрения банкротного заявления пока не определена. Известно, что в 2015 году «Сфера» взыскивала с ответчика почти 500 тыс. рублей как задолженность по предоставленным услугам. Иск был удовлетворен, но ОАО «ГИПРОСВЯЗЬ-СПб» его требования не выполнило. В апреле текущего года арбитраж не поддержал иск о банкротстве «ГИПРОСВЯЗЬ-СПб» от ООО «СМК-Инжиниринг». «ГИПРОСВЯЗЬ-СПб» является изыскательским и проектным институтом, специализирующимся на сооружениях связи. Основан он был еще в 1937 году. В начале 2000-х организация была ведущим проектировщиком объектов связи в стране. В состав акционеров ОАО «ГИПРОСВЯЗЬ-СПб» входит несколько владельцев – физических лиц.

➔ Прокуратура Петроградского района Петербурга направила иск в районный суд о прекращении работы хостела, незаконно организованного в жилом доме по Кронверкской улице. Иск был подан по результатам прокурорской проверки, поводом для которой послужило обращение жильцов. Установлено, что хостел организован в квартире, не переведенной в статус нежилого помещения. Собственник данной квартиры сдавал ее ООО «Барс». Постояльцы входили в хостел через общий подъезд многоквартирного дома, чем были недовольны местные жители.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Русинжиниринг» к АО «Федеральная Сетевая Компания Единой Энергетической Компании». В его рамках истец требовал от ответчика выплаты 321,4 млн рублей как задолженности по проведенным подрядным работам, но суд снизил сумму взыскания до 80 млн рублей. Из материалов дела следует, что в 2008 году стороны подписали контракт, по которому «Русинжиниринг» как подрядчик должен был провести работы по реконструкции и расширению электросетей в Красносельском районе Петербурга и в Ломоносовском районе Ленобласти. Стоимость контракта составляла 860 млн рублей. В 2015 году договор заказчиком был в одностороннем порядке расторгнут, подрядчик потребовал выплаты задолженности по уже проведенным работам.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти перенес рассмотрение иска ООО «Мехстройтранс» к Эрмитажу на 10 января 2018 года. Компания-истец просит суд признать решение руководства музея об одностороннем отказе от исполнения договора на строительство фондохранилища в Приморском районе города недействительным. Напомним, в ноябре 2015 года Эрмитаж на основе тендера выбрал московскую компанию «МехСтройТранс» подрядчиком возведения 13-этажного фондохранилища и библиотеки на Школьной улице в виде стеклянного куба. Стоимость контракта составляла 3,7 млрд рублей. На строительство было отведено 1120 дней. Подрядчику был перечислен 1 млрд рублей. В июле текущего года Эрмитаж расторг контракт с компанией из-за срыва сроков работ.

Условные миллионы

Максим Еланский / Бывший генеральный директор ООО «Петербургское агентство недвижимости» Александр Загребин получил условный уголовный срок за продажу имущественных активов компании по заниженным ценам. ➔

Петроградский районный суд несколько дней назад вынес приговор бывшему руководителю ООО «Петербургское агентство недвижимости» Александру Загребину. Он обвинялся в мошенничестве в особо крупном размере и приговорен к 4 годам лишения свободы условно, а также оштрафован на 300 тыс. рублей.

Как сообщает объединенная пресс-служба судов Петербурга, Александр Загребин не позднее апреля 2013 года от имени своей организации продал ЗАО «Петербургское агентство недвижимости» (ЗАО «ПАН») по отдельным договорам два земельных участка, два здания и корпуса комбината общественного питания. Все объекты были реализованы за 43 млн рублей, хотя, по оценке проведенной экспертизы, их общая стоимость должна превышать сумму 470 млн рублей. Так как данные активы являлись долями инвестиционного фонда «Северная столица», отмечается в судебных документах, продажа имущества по заниженной цене нанесла его пайщикам существенный ущерб.

Напомним, ООО «Петербургское агентство недвижимости», ЗАО «ПАН» и инвестиционный фонд «Северная звезда» ранее являлись структурами одного холдинга «ПАН», еще десять лет назад – крупнейшего игрока рынка недвижимости Петербурга. Он принадлежал бывшему совладельцу «Балтийского банка» Андрею Исаеву и частично по отдельным организациям – второму совладельцу кредитной организации Олегу Шигаеву. Имущественными активами бизнесменов были многие знаковые объекты недвижимости города, в том числе Дом Зингера на Невском проспекте. В 2012 году тандем Андрея Исаева и Олега Шигаева начал распадаться. Бизнесмены делили между собой банк, бизнес-центры и другие объекты недвижимости. В 2014 году Центробанк лишил управления собственников «Балтийского банка» из-за выявленного в кредитной организации вывода крупных денежных средств. Санатором банка стал «Альфа-Банк», который также очень быстро вошел в спор за имущество бизнесменов.



Дом Зингера, как актив «ПАН», уже становился предметом судебного разбирательства

В феврале текущего года Андрей Исаев был признан банкротом как физическое лицо. По приблизительным данным, сумма его долгов (в том числе как владельца ряда компаний) перед различными структурами составляет 2,5 млрд рублей. Олег Шигаев с середины 2014 года объявлен в розыск из-за вывода миллиардов рублей из банка и скрывается за рубежом. Важный момент: считается, что именно организация Олега Шигаева в 2015 году оповестила правоохранительные органы о том, что Александр Загребин продал по заниженной цене имущество структуре, полностью подконтрольной Андрею Исаеву.

Отметим, что с марта этого года в ООО «Петербургское агентство недвижимости» введена процедура наблюдения. Несколько недель назад Комитет имущественных отношений Петербурга внес ходатайство о включении в реестр требований кредиторов 86,6 млн рублей. Заявление будет рассмотрено в феврале 2018 года.

По словам старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева,

продажа недвижимости по заниженной цене происходит достаточно часто между родственными компаниями. «Но может последовать интерес со стороны налоговых органов и других заинтересованных, к примеру, миноритариев, если одна из сторон или обе являются акционерными обществами. Тем не менее, вопрос оспаривания сделок по заниженной стоимости достаточно трудный. Судебное производство по нему может длиться очень долго и, как правило, не носит уголовного характера», – отмечает эксперт.

цифра

470 млн

рублей – реальная общая стоимость объектов недвижимости, проданных по заниженной цене

тендеры

➔ ГУ «Управление автомобильных дорог Ленинградской области» выбрало подрядчика строительства транспортной развязки с КАД в Западном Мурино. Работы проведет АО «Производственное объединение «Возрождение». Начальная цена, объявленная заказчиком по этому аукциону, составила 774 млн рублей. Окончание строительства, согласно конкурсной документации, намечено на 31 августа 2020 года. Развязку построят на территории Всеволожского района. Протяженность переходной скоростной полосы к КАД – 950 м, съездов развязки – 1,4 км. Новая развязка станет частью подхода к транспортно-пересадочному узлу «Девятикино». Ожидается, что в 2018 году начнется подготовка проекта строительства дороги от этой развязки к ТПУ. Из-за переустройства коммуникаций ее возведение будет предположительно стоить 2,3 млрд

рублей. Планируется, что сам ТПУ «Девятикино» будет включать автобусный вокзал, станцию метрополитена, железнодорожную станцию, а также перехватывающую парковку автомобильного транспорта. Проект предполагается реализовать по схеме ГЧП.

➔ ФГКБУ «Государственный Русский музей» объявило конкурс на выполнение работ по обслуживанию территорий и зеленых насаждений Михайловского сада и других ландшафтных объектов музея. В частности, по условиям технического задания подрядчику необходимо будет обеспечивать уход за деревьями и растениями, контролировать их здоровое состояние, следить за малыми архитектурными формами. Качество выполняемых работ должно удовлетворять требованиям действующего законодательства РФ, нормативных

и правовых актов, регламентирующих вопросы содержания зеленых насаждений. Максимальная стоимость работ по контракту определена в сумму 32,4 млн рублей. Сроки его действия определены до конца 2018 года. Заявки на конкурс принимаются до 15 декабря 2017 года, выберут победителя через три дня.

➔ АО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» провело конкурс на закупку у единственного поставщика услуг по технологическому присоединению к сетям водоснабжения малоэтажных многоквартирных жилых домов на земельном участке по адресу: Парголово, ул. Вологодина, участок 6. В соответствии с техническим заданием, необходимо будет провести работы на участке в 49,9 тыс. кв. м. Гарантируемый свободный напор воды в месте присоединения должен быть 26 м

в. ст. Также подрядчику рекомендовано установить счетчики со сроком службы не менее 12 лет. Сроки выполнения работ: 18 месяцев с момента вступления договора в силу. Стоимость контракта определена в сумму 26,09 млн рублей.

➔ ПАО «Ленэнерго» определило поставщика самонесущего изолированного провода (СИП) на напряжение до 35 кВ. Продукцию предоставит на нужды энергетической компании ЗАО «БКК» за 46,6 млн рублей. Изначальная стоимость контракта была 55,5 млн рублей. Участниками конкурса были еще четыре компании. В ходе онлайн-торгов произошла переторжка. Самонесущий изолированный провод – тип провода, предназначенного для передачи и распределения электрической энергии в воздушных силовых и осветительных сетях.

Юрий Запалатский:

«Не научимся планировать развитие дорог – вечно будем в догоняющих»

Анастасия Лаптёнок / За чей счет будут построены в Ленобласти новые крупные объекты дорожно-транспортной инфраструктуры, какого эффекта ожидают от укрупнения районных ДРСУ и как добиться стопроцентного освоения бюджета – в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Юрий Запалатский. ➔

– Как дорожный комитет справляется со своими задачами? Все ли запланированные работы успеете завершить до конца этого года?

– Здесь в первую очередь надо говорить о строительстве путепроводов, проекты которых несколько лет назад область получила от РЖД: три в Выборгском районе и один – в Гатчинском. Главный вопрос – ввод объектов в эксплуатацию. По путепроводу в Гатчине движение запущено, осталось достроить развязку со стороны Киевской улицы. Была даже благодарность от жителей, ведь раньше на переезде по полтора часа стояли в пробках. Путепровод на станции «Возрождение» частично запустили в прошлом году. Путепровод на 3-м километре железнодорожной линии «Выборг – Таммису» тоже в высокой степени готовности: подрядчик завершает обустройство разворотного кольца.

Сложности есть с путепроводом на 11-м километре железнодорожной линии «Выборг – Таммису», который строит ЗАО «Пилон». Прямо в створе объекта находится кафе, собственник которого ранее не соглашался с экспертной оценкой стоимости земельного участка. В начале ноября этого года состоялся очередной суд, который определил новую сумму компенсации – почти 14 млн рублей. Если собственник согласится на эту сумму и не подаст апелляцию, то в течение месяца решение суда вступит в силу, и мы сможем работать дальше. По нашему предложению подрядчик возобновит строительство подпорной стенки на тех участках, где уже выкуп участков завершается.

Большую часть работ мы физически намерены выполнить в этом году, а ввод объектов уже планировать на 2018 год.

– Какие новые объекты транспортной инфраструктуры планируются к строительству в 2018 году?

– Мы ведем переговоры по объектам в зонах интенсивной жилой застройки (Мурино, Кудрово, Бугры, Всеволожск). Во Всеволожске намечается большая стройка – я имею в виду путепровод на 39-м километре, это один из самых ожидаемых объектов. Проект уже прошел экспертизу, приступаем к подготовке территории строительства. В Мурино мы занимаемся строительством развязки с КАД: в этом году получили проект из экспертизы и разбили его на три года – с 2018-го по 2020 год включительно; его полная стоимость – 850 млн рублей. «Ленавтодор» уже объявил конкурс на строительство объекта.

Из больших проектов дорожный комитет и «Ленавтодор» беспокоит состояние моста через реку Волхов в Киришах. Объект крайне нужный, но очень затратный. Приблизительная стоимость строительства – почти 5 млрд рублей. Мы пытались привлечь федеральное финансирование; но пока оно под вопросом, пробуем решать этот вопрос самостоятельно. Например, рассматриваем варианты концессии или контракта жизненного цикла – форма может быть любая. В схеме стороннего финансирования есть определенная слож-



ность, так как всю процедуру надо увязать с 44-ФЗ. Провели переговоры с рядом банков, в том числе московских, обсуждали условия. Но все процедуры должны пройти через Комитет экономического развития и Комитет по финансам, так как любые долгосрочные проекты требуют дополнительных затрат. Плюс концессия предполагает возврат средств инвестору, возмещение потерь из средств бюджета. Работаем и с Правительством РФ, и с Минтрансом, и с банками, и с частными структурами. В 2018 году мы, как минимум, хотим определиться с источником финансирования.

Ошибкой было то, что мы часто выходили на объект, не изучая сам проект и не понимая, что нас ждет «внутри»

– Но ведь участие инвестора в проектах транспортной инфраструктуры, как правило, предполагает плату за использование этой инфраструктуры.

– Платным этот мост однозначно быть не может, в противном случае от желающих не было бы отбоя. Но мы такой вариант не рассматриваем. Надо разделять бизнес-проекты и социальную составляющую.

– В Ленобласти есть еще один похожий проект – мост через реку Свирь. Какая работа ведется по нему?

– Мы эти проекты не разделяем. Там точно такая же ситуация: мост невозможно сделать платным. Оба этих проекта финансово затратны, но необходимы. Существующий мост уже долгое время не ремонтировался капитально, имеют место усталость металла, усталость бетона, просадка. Текущим ремонтом проблему уже не решить – тут нужен капитальный ремонт или реконструкция. Но для этого движение по мосту придется закрыть, следовательно, нужен проезд-дублер, то есть необходим новый мост.

– Вы уже год возглавляете Комитет по дорожному хозяйству. Что изменилось в его работе за этот период?

– Мы пытаемся менять подход к работе в принципе, показать сотрудникам, что обязательства, которые берут на себя комитет и подведомственные учреждения, должны исполняться на 100%. Если кто-то пытается хвалиться положительной динамикой и записывать в достижения то, что в этом году исполнение бюджета на уровне 70%, а в прошлом было на уровне 50%, – то я не вижу в этом ничего хорошего. Невыполнение программ говорит

о том, что мы или плохо планируем, или плохо исполняем свои обязательства. Надеюсь, за этот год мы подтянем «хвосты» и выйдем на освоение бюджета на уровне 90%.

– Какими способами Вы планируете добиваться стопроцентного освоения бюджета?

– В первую очередь – адекватной оценкой собственной работы. Если, например, ДРСУ показывает отрицательную финансовую динамику, то какой смысл держать директора предприятия на этом месте? Я считаю, что ключевым навыком должно быть умение видеть перспективу, а не догонять уходящий поезд. Большой ошибкой было то, что мы часто выходили на объект, не изучая сам проект и не понимая, что нас ждет «внутри». Так мы получили проблему с путепроводами. Проект прошел госэкспертизу, подрядчик вышел на объект, а на участке работ обнаружилась частная недвижимость. Суды могут идти годами. Так, по четырем путепроводам у нас было более 50 судебных дел. Механизма для решения таких

вопросов вне правового поля не существует. Разбирательства затягиваются на годы.

Сейчас мы изучаем проект обхода Мурино. Он стоит 2,3 млрд рублей. Из них порядка 700 млн – на выкуп земли. Если бы мы выяснили это после заключения контракта с подрядчиком – это затянуло бы реализацию на 1,5-2 года.

– Несколько месяцев назад Вы анонсировали укрупнение областных ДРСУ. По какому принципу будет происходить этот процесс?

– В этом году мы разыгрывали крупные контракты на содержание дорог. Из 18 ДРСУ всего 5 сумели поучаствовать в тендерах. Это говорит о том, что в большинстве управлений на протяжении долгих лет имеет место финансовая неустойчивость. Техническая база многих ДРСУ морально и физически устарела. Техника такая, что водители чаще работают не на камазах, а под камазами. Ни один из начальников ДРСУ не построил новой базы. Меня это очень удручает. Получается, что 50% средств мы тратим не на содержание дорог, а на содержание самого хозяйства. В первую очередь мы объединяем Лодейное поле, Подпорожье, Бокситогорск и Тихвин (восток Ленобласти) – в одно ДРСУ. Ключевым будет Лодейнопольское. У кого-то есть карьер, у кого-то асфальтовый завод, у кого-то техника. Объединив ресурсы, они смогут собрать пул из хорошей техники, а старую списать. Мы рассчитываем создать четыре или пять крупных ДРСУ на несколько районов и получить крепкие предприятия, которые смогут заниматься как содержанием, так и ремонтом дорог, будут развиваться и в итоге выйдут на прибыльность. До середины декабря мы представим свои предложения по объединению остальных управлений губернатору.

– Какие из объектов, введенные в эксплуатацию в этом году, Вы считаете наиболее значимыми?

– Конечно, прежде всего то, что мы делали к 90-летию Ленинградской области: подъезд к Гатчине, дорога «Гатчина – Павловск – Красное Село» и путепровод в районе деревни Малые Колпаны. Нельзя не вспомнить новгородский отрезок дороги «Зуево – Новая Ладога», дорогу «Ропша – Марьино» в Ломоносовском районе, где была запредельная аварийность из-за большой интенсивности движения. Смогли сдвинуть с места объекты-долгострой – капремонт дороги «Оять – Алеховщина» в Подпорожском районе и подъезд к санаторию «Сяргги» во Всеволожском. Рад, что удалось решить вопрос по окончанию строительства путепровода на 3-м километре в Выборге: объект очень красивый, так как проходит через скалу. Думаю, он будет украшением Ленинградской области.

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



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

НОВОСТИ

Ярмарка недвижимости: для чего люди покупают жилье?

Подавляющее большинство посетителей Ярмарки недвижимости приобретают жилье для собственного проживания.

Не более 5% – пока не решили, как будут использовать свою покупку. Покупатель жилья на первичном рынке (основная категория посетителей Ярмарки недвижимости) становится не только разборчивее, но и практичнее. Согласно данным ЗАО «Решение», которое проводило социологический опрос на осенней Ярмарке недвижимости (с 27 по 29 октября в «Экспофоруме»), 72% собираются сами жить в приобретаемой квартире. Еще 12% планируют поселить в ней своих родственников. В основном граждане рассматривают строящиеся объекты.

По данным того же опроса, 53% утверждают, что им «просто нужна квартира для жизни», 18% нуждаются в жилье большей площади, а 10% хотят улучшить качество самого жилья.

Заплыв у «Гранд Каньона»

Компания GC Development (бывший холдинг «Соломон» Муссы Экзекова, который владеет ТРК «Гранд Каньон») в следующем году начнет строительство водноспортивного комплекса площадью 30 тыс. кв. м на проспекте Энгельса.

Комплекс появится рядом с ледовой ареной «Гранд Каньон Айс» на участке, который сейчас частично отдан под парковку. Земля находится в собственности девелопера. Эту территорию, где когда-то находилась прядильно-ниточная фабрика «Искра», Мусса Экзеков развивает с 2004 года. Завершить освоение территории компания собиралась к 2015 году. Но по разным причинам реализация проекта откладывалась. Новая дата старта – осень 2018 года. По задумке инвестора, в комплексе будет пять плавательных бассейнов (в том числе два с дорожками по 50 м). По оценке коммерческого директора компании Docklands Development Екатерины Запороженко, инвестиции в проект составят 1,8-2 млрд рублей.

Дороги в рассрочку

Смольный выкупит у компании «Главстрой-СПб» три дороги в микрорайоне «Северная долина».

За три улицы общей протяженностью 1,7 км компания получит около 370 млн рублей, но в рассрочку – в течение двух лет. Об этом сообщил «Деловой Петербург» со ссылкой на генерального директора «Главстрой-СПб» Александра Лелина и источники в городском Комитете имущественных отношений.

Ожидается, что по такой же схеме город выкупит дорожные объекты в Юнтолово. Там минувшей осенью «Главстрой-СПб» ввел в строй три дороги протяженностью 1,5 км, но еще не передал их городу. Кроме того, компания ведет проектирование продолжения Заречной улицы (протяженностью 1,6 км), что обеспечит третий дополнительный выезд на проспект Энгельса. Эту дорогу построят до 2019 года.



Сбросить вес

Максим Еланский / Собственники карьеров в Ленинградской области и транспортники пытаются решить проблему перевеса перевозимых сыпучих грузов. Правда, исправить ситуацию предлагают разными методами. ➔

В Правительстве Ленинградской области прошло совещание по ситуации с выявлением нарушения правил перевозки тяжелых грузов. С конца октября текущего года проверки на региональных дорогах участились, что отразилось на деятельности некоторых недропользователей и грузоперевозчиков.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин, открывая совещание, отметил, что в регионе действуют десятки карьеров по добыче песка и гравия. Материалы востребованы в строительной отрасли, что положительно отражается на инвестиционном развитии Ленинградской области.

Нужно усилить контроль, в том числе общественный, за отправкой груза непосредственно на карьерах

«С другой стороны, делая одно хорошее дело, мы ухудшаем другое. Перегруз перевозки сыпучих материалов влияет на качество наших дорог. Сегодня важно определить, каким механизмом добиться снижения перевеса, и не допустить конфронтации игроков данного рынка, а именно недропользователей и грузоперевозчиков», – подчеркнул он.

Побольше контроля

Президент ассоциации грузоперевозчиков «Грузавтотранс» Владимир Матягин напомнил, что еще в 2014 году были приняты законодательные поправки, предполагающие, что ответственность за нарушение веса перевозимого груза должны нести не только перевозчики, но и отправители. Правда, доказать вину последних всегда достаточно сложно, крайним обычно остается водитель.

По словам главы «Грузавторанса», около 200 транспортных компаний, «нахлебавшись» штрафов, еще в 2015 году решили возить грузы по принятым нормам. Не примкнули к этим правилам отдельные перевозчики, продолжая возить груз с перевесом, создавая недобросовестную конкуренцию. Однако, считает эксперт, основные нарушения по перегрузу происходят по вине отправителей, и в частности, собственников карьеров.

«Очень часто груз пересыпают, проверить на карьере это невозможно. Также

были случаи, когда водителям не давали сопроводительные документы, заставляли подписать договор, что он сам насыпает песок. Ситуацию пора менять. Возлагать ответственность только на перевозчика неправильно. Мы предлагаем усилить контроль, в том числе и общественный, за отправкой груза непосредственно на карьерах. Также призываем Комитет по природопользованию Ленобласти отзывать лицензии на работы у собственников карьеров в случае выявления нарушений. Если такого механизма воздействия нет, предлагаем Правительству Ленобласти законодательно разработать его», – отметил Владимир Матягин.

К предложению руководителя «Грузавтотранса» о необходимости создания каких-то новых законодательных норм и санкций чиновники Ленобласти отнеслись весьма скептически. Они считают, что прописанных федеральным законом штрафных мер хватает для воздействия на нарушителей. Приостановка работы карьеров может негативно отразиться на экономическом состоянии региона.

Представитель регионального подразделения Ространснадзора на совещании сообщил, что выставить контроль у каждого карьера будет сложно, так как Ространснадзор имеет всего три передвижных поста взвешивания груза. Кроме того, не на всех площадках выхода с карьера возможна установка оборудования.

Нормативы требуют корректировки

Свое мнение о ситуации на совещании высказали и представители компаний – собственников карьеров. Они уверены, что перегрузы чаще всего происходят по вине перевозчиков, но считают, что решать ситуацию необходимо другим путем, отличным от предложения ассоциации «Грузавтотранс».

Заместитель генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР» Василий Костица отметил, что, к сожалению, разрешенная правилами нагрузка не соответствует нормам жизни. «Пере-

возчик вынужден либо не соблюдать правила, либо совершать рейсы с существенной недогрузкой. Более того, если следовать существующим нормам, ни одна из имеющихся сегодня на рынке моделей самосвалов не сможет выполнять рейсы со штатной нагрузкой, соответствующей паспорту завода-производителя. Выполнение существующих норм при сохранении нынешних расценок на перевозки может привести к существенному подорожанию материалов для конечного потребителя. Скажем, загрузка транспорта только на 50% приведет к удорожанию кубического метра песка и щебня для конечного потребителя на 60% и 40% соответственно. А это, в свою очередь, – к увеличению стоимости строительства, в том числе при реализации региональных и муниципальных проектов. В итоге это отразится также на конечной стоимости квадратного метра в любых объектах, в том числе – социальных. В среднем, цена квадрата для конечного потребителя может увеличиться на 3-5%», – полагает Василий Костица.

Вариантом решения проблемы, считает г-н Костица, могли бы стать сплоченные и грамотные действия ассоциации «Грузавтотранс», однако таких действий сейчас не наблюдается. «Нужно лечить не симптомы болезни, а саму болезнь. Так и с нашей отраслью. Прежде всего необходимо отстаивать интересы всех участников рынка, совершенствовать нормативную базу, решать проблему на корню, а не создавать хаос и панику. Иначе это приводит к неправомерным действиям, недобросовестной конкуренции в сфере грузоперевозок. Частично эти последствия мы уже наблюдаем», – подчеркнул представитель «Группы ЛСР».

➔ справка

Согласно постановлению российского правительства от 2011 года, допустимые массы одиночных автотранспортных средств с грузом, если они двухосные, не должны превышать 18 т, трехосные – 25 т, четырехосные – 32 т, пятиосные – 35 т. Законодательно установлен запрет на движение по дорогам общего пользования тяжеловесных транспортных средств с превышением допустимой массы больше чем на 2%. Вычисляется перегруз не по общей массе, а по нагрузке на каждую из осей грузовика.

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

Особняки Нобеля Выходят на рынок

Михаил Светлов / Сбербанк выставил на продажу комплекс зданий на Лесном проспекте, где в последние годы находилось его Калининское отделение. В состав комплекса входят два особняка Эммануила Нобеля – племянника известного шведского ученого. Актив оценен в 387 млн рублей. ➔

В состав комплекса входят три небольших особняка общей площадью 6,1 тыс. кв. м и земельные участки общей площадью 0,7 га. Два здания на первой линии домов Лесного проспекта являются объектами культурного наследия и находятся под охраной КГИОП. Первое здание – Народный дом Эммануэля Нобеля (1901 года постройки), второе здание – особняк Нобеля (1904 года постройки). Они составляют единый архитектурный ансамбль. В домах сохранены элементы отделки и декора начала XX века. Сейчас в них расположено Калининское отделение Сбербанка, которое должно съехать к июню 2018 года.

Третье здание, расположенное на второй линии домов на территории маленького сквера за особняком Нобеля, – это четырехэтажное офисное здание с гостиничными номерами на верхних этажах. На территории имеется собственная парковка.

Аукцион назначен на 18 декабря. Стартовая цена актива составляет 387 млн рублей. Эксперты считают, что комплекс вызовет интерес покупателей, но мнения о том, как изменится цена, разделились. «Заявленная стоимость на уровне 63 тыс. рублей за 1 кв. м проходит по верхней границе рыночного диапазона. Не думаю, что она существенно поднимется. Спрос, а значит, и цену, могут снизить и ограничения по реконструкции зданий – все-таки они памятники», – говорит руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL в Санкт-Петербурге Сергей Владимиров.

Но по мнению управляющего директора департамента управления активами NAI Besag Ольги Шарыгиной, предложение очень привлекательное, хотя и довольно специфичное. «Здания разноплановые и действительно обладают ограничени-



Фото: Никита Юрченко



Здания разноплановые и обладают ограничениями КГИОП

ями со стороны КГИОП. Но ограничений совсем немного. Здания в хорошем состоянии», – говорит она. К плюсам актива она отнесла его близость к станциям метро и расположение на прямой линии с Невой. А минусы: напряженный автомобильный трафик и далеко не элитный статус района. «Быстро заполнить объекты арендаторами может быть не просто. Но спрос

мы уже видим. Вопрос лишь в креативности инвестора», – заключила она.

Гендиректор ООО «Новый офис» Алексей Федоров также считает, что цена за лот на торгах может вырасти раза в полтора. «Здания находятся в очень хорошем состоянии и готовы к немедленному использованию, без существенных дополнительных вложений», – поясняет он.

➔ справка

Эксперты отмечают также довольно серьезную конкурентную среду, в которую попадет новый офисный комплекс, если выйдет на рынок. По данным JLL, около станции метро «Выборгская», недалеко от которой находится комплекс зданий, расположены 14 бизнес-центров классов А и В. Их совокупная

площадь – около 120 тыс. кв. м, а ставка – 900-1100 рублей за 1 кв. м в месяц. Средний уровень вакантных площадей в них составляет 8,5%. Кроме того, в этом районе сравнительно недавно вышел на рынок крупный бизнес-центр Mezon Plaza, который пока не целиком заполнен арендаторами.

Отельное развитие

Михаил Светлов / Новый отель гостиничной сети Hilton появится на Васильевском острове в одном из корпусов лофт-квартала компании Docklands Development. За год рынок брендированных отелей в России вырос на 16%. В частности, в Петербурге открылось около 400 таких номеров.

Сеть гостиниц Hilton подписала договор с компанией Docklands Development о размещении отеля класса «3 звезды» под брендом Hampton by Hilton в одном из зданий в квартале Docklands на проспекте Кима, 19, на Васильевском острове. Договор подписан на 20 лет с правом продления после истечения срока.

Отель на 190 номеров разместится в здании площадью 7 тыс. кв. м. Это здание – один из шести корпусов лофт-проекта Docklands общей площадью 87 тыс. кв. м. Два корпуса уже сданы. Там сделали апарта-

отели. Еще три здания, находящиеся в стройке, также превратят в апарта-отель.

Строительство корпуса под отель Hilton стартовало минувшей весной и завершится к 2020 году. Инвестиции в его возведение составят 0,7 млрд рублей. По прогнозу, вложения окупятся за 10 лет. «Нам было важно привлечь одного из лидеров гостиничного рынка, чтобы обеспечить комплексу качественный сервис мирового уровня», – сообщила генеральный директор Docklands Development Екатерина Запороженко. Отель Hampton by Hilton станет четвертым отелем Hilton Worldwide в Петербурге. Пока в городе работают два отеля – Hampton by Hilton Saint Petersburg ExpoForum (на 169 номеров) и Hilton Saint Petersburg ExpoForum (на 207 номеров), которые были открыты минувшей весной в составе конгрессно-выставочного комплекса «ЭкспоФорум». Еще

один отель будет создан в доме Абазы на Фонтанке. Реконструкцией этого исторического особняка площадью 8,6 тыс. кв. м под гостиницу класса «3 звезды» на 100 номеров с рестораном и конференц-залом занимается инвестор – компания ООО «Фонтанка-Отель» Любови Белоус. По данным аналитики Colliers International, за первые 6 месяцев 2017 года номерной фонд гостиниц Петербурга увеличился на 2%, или 489 номеров. В городе действуют 17 международных гостиничных операторов. Под их управлением находится 31 гостиница категории «3-5 звезд» с суммарным номерным фондом 8438 номеров. Средний тариф проживания в отеле Петербурга, по итогам трех кварталов 2017 года, вырос на 15% и сейчас составляет 6 тыс. рублей в сутки. Доходность на номер – 3,8 тыс. рублей (на 9% больше, чем за аналогичный период прошлого года).



Фото: Никита Юрченко

➔ к стати

«В 2017 году гостиничные инвесторы и операторы продолжили активную подготовку к Чемпионату мира по футболу: помимо столицы, где появилось 2 тыс. новых номеров, брендированные отели открылись в Петербурге (388 номеров), Нижнем Новгороде (176), Саранске (159), Волгограде (158), Ростове-на-Дону (81)», – перечисляет Татьяна Веллер из JLL. Hilton был третьим по активности брендом, уступив лишь Marriott и Accor. Следующий год должен стать еще более продуктивным для гостиничного рынка. Операторы планируют ввести около 6 тыс. номеров в России.

НОВОСТИ

Еще один «Сенатор»

Ольга Кантенирова / Сеть бизнес-центров «Сенатор» открыла девятиэтажный бизнес-центр в Петроградском районе Петербурга. Инвестиции в проект составили 25 млн долларов без учета стоимости земельного участка.

Как сообщил управляющий директор сети «Сенатор» Дмитрий Золин, работа над проектом началась два года назад. Реконструкция объекта включила в себя строительство шести этажей над трехэтажным паркингом на 185 мест. Концепцию проекта переносили несколько раз. Менялась и этажность здания – его высоту было решено снизить по требованию властей, чтобы крыша не виднелась из-за фасадных построек квартала.

«Мы долго думали, строить в кризис или нет. Но риск – дело благородное, и сегодня мы пожинаем плоды своего труда. Заполняемость бизнес-центра уже составляет 60%», – сказал Дмитрий Золин.

Новое здание находится по адресу ул. Чапаева, 15. Оно расположено во дворе еще одного бизнес-центра «Сенатора». Площадь недавно сданного в эксплуатацию бизнес-центра составляет 24,9 тыс. кв. м, 13 тыс. кв. м из которых – арендопригодная площадь. Системы вентиляции и кондиционирования, пожарной и охранной сигнализации, автоматического пожаротушения, контроля и управления доступом, видеонаблюдения отвечают требованиям, предъявляемым к инфраструктуре бизнес-центров класса А. Прилегающая территория, парковка и здание круглосуточно охраняются службой безопасности, ведется видеонаблюдение.

Минимальная площадь офисов – 250 кв. м, максимальная – 6 тыс. кв. м. Арендные ставки варьируются от 1500 до 1900 рублей за 1 кв. м, плата за одно парковочное место составляет 10 тыс. рублей в месяц. Арендаторами являются четыре компании IT-сегмента, девелопер, а также творческая группа российского бренда одежды.

Конференц-залы в новом бизнес-центре отсутствуют. По словам Дмитрия Золина, уже несколько лет назад эту функцию на себя взяла гостиница, и в случае, если у арендатора возникает потребность в помещениях для переговоров, он размещает их в своем офисе самостоятельно.

Бизнес-центр на Чапаева стал 32-м офисным зданием сети «Сенатор». После ввода объекта в эксплуатацию в портфеле компании больше нет строящихся бизнес-центров, «Сенатор» проводит только работы по реконструкции. В числе реконструируемых объектов на 2-й Советской улице, д. 7, – первый бизнес-центр «Сенатора», обновление которого завершено на 90%. Там отремонтированы входные группы, лестницы, санузлы и офисы. После проведенных работ класс объекта возрос до В+.

В планах «Сенатора» модернизировать и бизнес-центр класса С на Малом проспекте Петроградской стороны, 87. Он расположен в здании, построенном в 1957 году. Так же, как с бизнес-центром на 2-й Советской, здесь изменения коснутся входных групп, коридоров, санузлов, лестниц, инженерии и самих офисов. Данный объект компания планирует поднять до класса А.

Предновогоднее резюме

Ольга Кантемирова / Этот год для строителей 47-го региона был сложным, но продуктивным. Больше всего профессиональное сообщество беспокоят принятые изменения в 214-ФЗ, а также заявления федеральных властей об отмене долевого строительства. С какими итогами девелоперы подошли к концу текущего года и чего стоит ждать от следующего, «Строительному Еженедельнику» рассказали члены Союза строительных организаций Ленинградской области «Леноблсоюзстрой». ➔



Георгий Богачёв,
президент Союза
строительных
организаций
Ленинградской
области:

– Для строительного комплекса Лен-

области в целом этот год был стабильным, но с тревожными нотками. Сегодня отрасль работает в штатном режиме, однако у некоторых девелоперов начинают возникать трудности. Пока это касается в основном тех компаний, которые вели наиболее рискованную финансовую политику.

Кроме того, тревогу вызывают принятые изменения в 214-ФЗ, а также заявления федеральных властей об отмене долевого строительства. Я считаю, что это явный перебор. Отрасль нормально регулируется рыночными механизмами, а от банкротства не застраховано ни одно направление в бизнесе. Прикрываться защитой граждан в данном случае не правомочно. Лучше бороться с недобросовестными застройщиками не только с помощью запретов, отдав все под контроль госструктур и банков, а повысить грамотность населения, чтобы люди перестали отдавать свои деньги ненадежным застройщикам.



Сергей Ярошенко,
генеральный
директор
ГК «КВС»:

– Уходящий год для «КВС» был успешным. В соответствии с графиком мы

сдали и заселили вторую очередь «Нового Сертолово» на 848 квартир, открыли для жителей детский сад. В конце года вводим в эксплуатацию первую очередь микрорайона «Ясно.Янино» и в январе начинаем передавать ключи новоселам.

В 2017 году открыты продажи жилья в трех новых проектах в Санкт-Петербурге – жилых комплексах «Кирилл и Дарья» и «Крылья», клубном доме «G9».

Мы видим стабильный рост покупательского интереса к нашим проектам. Полагаю, это связано с тем, что компания все время работает над улучшением качества своего продукта. Так, мы вывели на рынок редкие форматы квартир – с видовыми террасами, окнами в ваннах, возможностью установки камина, а в начале декабря представили новый продукт – полностью меблированные квартиры в комплексе «Кирилл и Дарья». Кроме того, в ЖК «Новое Сертолово» мы установили светофор и организовали прогулочную тропу.

В будущем году «КВС» в плановом режиме продолжит реализацию заявленных проектов, все обязательства перед участниками долевого строительства будут выполнены в срок. В 2018 году будет дан старт еще нескольким жилищным проектам – в Выборгском и Красносельском районах Петербурга.



Александр Горшенёв,
генеральный
директор ООО
«АРГО-ИНВЕСТ»:

– Уходящий год для ООО «АРГО-ИНВЕСТ» был очень

напряженным, но продуктивным. Он начался с участия в программе «Жилье для российской семьи». Наша компания гордится тем, что имеет непосредственное отношение к Президентской программе, задача которой – улучшить жилищные условия граждан. В этом году мы подошли к окончанию строительства первой очереди ЖК «Кировский посад» и запустили строительство второй.

В 2018 году мы хотим держать заданный нами темп, сохранять и развивать коллектив, совершенствовать продукт, увеличивать объем жилья для граждан, которые заинтересованы в приобретении доступного жилья эконом-класса.

Лучше бороться с недобросовестными застройщиками не только с помощью запретов, отдав все под контроль госструктур и банков, а повысить грамотность населения



Арсений Васильев,
генеральный
директор
ГК «УНИСТО
Петросталь»:

– Этот год оказался сложным, но внушающим оптимизм. Все

наши проекты – ЖК «Тридевяткино Царство» в Мурино, ЖК «Аннинский Парк» в Куттузи и ЖК «Чудеса Света» в Колтушах – продолжают реализовываться. Мы ввели в эксплуатацию и заселили 7-й и 8-й корпуса, строим 9-й и 10-й корпуса ЖК «Тридевяткино Царство». В конце декабря этого года планируем достроить первую пусковую очередь ЖК «Чудеса Света» – пять домов на 268 квартир. Также активно развиваем проект ЖК «Аннинский парк» – в настоящее время возводим третью и четвертую очереди проекта. Для более комфортного проживания местных жителей ГК «УНИСТО Петросталь» обустроила здесь развотную площадку для общественного транспорта.

Что касается работы строительного комбината «Муринский», завод перешел в этом году на круглосуточный режим работы, запустил новое производство вентиляционных блоков и начал поставку домокомплектов для возведения малоэтажных коттеджей.

Показатели нашей компании по объему реализации жилья за этот год будут сравнимы с 2016-м: по итогам III квартала 2017 года, мы продали 35,3 тыс. кв. м жилья, в эксплуатацию было введено 86 875 кв. м. В следующем году мы планируем данный показатель увеличить.

Надеюсь, что в будущем году доходы населения возрастут, что положительно скажется на строительной отрасли.



Николай Гражданкин,
начальник отдела
продаж ИСК
«Отделстрой»:

– 2017 год прошел без масштабных потрясений. Мы

планируем ввести в эксплуатацию в этом году. Еще два дома находятся на разных этапах строительства. В следующем году мы начнем работы еще на пяти домах и сдадим в эксплуатацию 50 тыс. кв. м жилья.

Одно из значимых событий на рынке – принятие очередных поправок к 214-ФЗ, а также поручение президента о переходе

от долевки к проектному финансированию строек при участии банков. Эти нововведения «аукнутся» покупателям и застройщикам уже в ближайшее время.

В 2018 году мы планируем продолжить строительство V и VI очередей «Нового Оккервиля» со встроенным детским садом. А также открыть продажи в жилом комплексе «Новый Лесскер», расположенном по адресу Большой Сампсониевский проспект, 68. В составе первой очереди будут построены 1050 квартир общей площадью порядка 54 тыс. кв. м, детский сад, а также многоуровневый паркинг.



Алексей Булдин,
директор
по строительству
компании
«ЛенРусСтрой»:

– Для нас 2017 год был стабильно тяжелым. В первую

очередь это связано с тем, что на инженерное обеспечение нашего объекта – ЖК «Новое Горелово» в Ломоносовском районе – направляется внушительный объем средств. Сегодня свободных денег, которые можно вкладывать в развитие территории, не хватает. Это связано с тем, что за последние несколько лет себестоимость строительства постоянно увеличивалась, а объем спроса не менялся так кардинально. Ажиотажа у покупателей не было, и маржинальная составляющая проектов заметно снизилась.

Тем не менее, работа над проектом ЖК «Новое Горелово» идет полным ходом. Он включает в себя 12 домов, один из которых, общей площадью 15 тыс. кв. м, мы



Вероника Адамюк,
исполнительный
директор
ООО «Лидер»:

– 2017 год для нас был довольно продуктивным. Мы

начали осуществлять функции застройщика и всего за год возвели ЖК «Надежный» в Коммунаре – восьмиэтажный трехсекционный жилой дом на 176 квартир. Но самым знаковым событием стало то, что мы первыми в Ленобласти взяли за достройку проблемного объекта в Гатчине по 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области». Наш масштабный инвестиционный проект был признан губернатором Ленобласти соответствующим критериям 1-оз, в результате чего нам без проведения торгов предоставили земельные участки для осуществления строительства многоквартирных домов.

В 2018 году нам необходимо завершить строительство и ввести в эксплуатацию проблемный объект, выполнить проектные работы и начать строительство на новых земельных участках.



Руслан Юсупов,
генеральный
директор
ГК «Академия»:

– В 2017 году мы завершили строительство ЖК «Дом с фонтаном»

в Шеглово. До следующей весны мы закончим отделочные работы в квартирах и местах общего пользования, благоустройство придомовой территории и введем объект в эксплуатацию.

Что касается главного события этого года для всей отрасли, то им стала новость об отмене долевого строительства. Номинально на это дали 3 года, но по факту, изменения, которые были внесены в 214-ФЗ, контролируют строительство настолько строго, что никто из коллег не знает, как работать в новых условиях. Сейчас девелоперы массово выводят на рынок один объект за другим, чтобы создать запас проектов, которые можно будет реализовывать по старым правилам. Последствием этого изменения станет увеличение стоимости квадратного метра жилья, потому что спрос будет оставаться на том же уровне, а предложение снижаться.

Второе по значимости событие – «переход» покупателей жилья из Ленобласти в Петербург. Это связано с тем, что стоимость квартир в городе снизилась. Именно поэтому мы планируем в следующем году начать строить жилье в Петербурге.

Металлические качели

Виктор Краснов / В 2017 году российский рынок металла сохранил волатильность как в ценообразовании, так и в производстве и потреблении основной продукции. Тем не менее, его игроки уже адаптировались к изменениям конъюнктуры. ➔

Ассоциация «Русская Сталь», объединяющая крупнейших производителей черных металлов и труб в России, в ноябре повысила прогноз роста внутреннего потребления стали в 2017 году до 5,5%, что выше июньского прогноза, который составлял 2%. Причиной оживления стало снижение стоимости кредитных ресурсов и импортных комплектующих, что влияет на инвестиционную активность в этих секторах. Драйверами роста также выступили стабилизация реальных доходов населения и замедление инфляции, что стимулирует спрос на конечную продукцию.

Влияние стройки

Тем не менее, в уходящем году ситуация на российском рынке металлопроката была крайне противоречива. Такие выводы делает промышленный эксперт Леонид Хазанов. По его словам, можно уже констатировать, что производство подросло. Это следует из официальных данных Росстата за январь-октябрь 2017 года: выпуск стального проката увеличился на 1,6% (до 50,8 млн т), стальных конструкций – на 5,6% (до 3,5 млн т). Однако производство металлических дверей, окон и порогов упало на 7,1% (до 127 тыс. т).

По мнению Леонида Хазанова, из статистических данных становится очевидным, что строительство как один из ключевых потребителей металлопроката в стране явно снизило спрос. «Подобное положение дел обусловлено банкротством большого числа игроков и сокращением объемов возводимых в России зданий и сооружений. Впрочем, поддержку потреблению стальной продукции оказали проекты по сооружению мостов (например, Керченского) и спортивных объектов к Чемпионату мира по футболу 2018 года, ремонт и расширение действующих и прокладка новых дорог, а также заказы со стороны автомобильного строительства, судостроения, оборонно-промышленного комплекса», – считает эксперт.

В пределах прогнозов

Схожие выводы делают и сами игроки рынка. В частности, директор по коммерции ООО «Фирма «СЕВЗАП-МЕТАЛЛ» Владислав Лысков отмечает, что в 2017 году была заметна высокая волатильность цен на стальной прокат. «В самом начале года цены росли, весной снижались, летом падение сменилось



Фото: Никита Нерочков



По некоторым видам металлопродукции существуют предпосылки для роста цен

довольно активным ростом, осенью мы снова видели снижение. Сейчас наметилась некая стабилизация цен. Вопрос – надолго ли, ведь в настоящий момент по некоторым видам металлопродукции существуют предпосылки для роста цен в пределах 10%», – считает он.

В целом, рассказывает Владислав Лысков, потребление металлопроката строительного назначения в нашей стране носит явно выраженный сезонный характер. «Сейчас зима, в связи с чем наблюдается традиционное снижение активности.

Потребление металлопроката строительного назначения в нашей стране носит явно выраженный сезонный характер

В начале этого года мы прогнозировали некоторое увеличение потребления металлопроката, в пределах 3% по сравнению с 2016-м. По всей видимости, примерно такой рост и будет зафиксирован», – добавляет эксперт.

Маркетолог ООО «ЗМК Пулково» Иван Иванов сообщил, что при производстве продукции компанией применяется конструкционный и листовой металлопрокат. Ситуация на рынке демонстрировала стабильное увеличение цен на данные

виды продукции. Так, в период с января по декабрь 2017 года рост цен на некоторые виды продукции составил: на балку – 10%, на угол – 18%, на швеллер – 36%.

«Принимая во внимание процессы, происходившие на рынке металлопроката в 2017 году, в том числе снижение производства Китая, сокращение импорта из стран СНГ и образовавшийся на их фоне недостаток продукции, увеличение цен на металлопрокат было ожидаемым. Динамика изменений тоннажа ежемесячно изготавливаемых металлоконструкций

МНЕНИЕ



Владислав Лысков, директор по коммерции ООО «Фирма «СЕВЗАПМЕТАЛЛ»:



– Ситуация в отрасли в 2018 году будет зависеть от общей макроэкономической ситуации в мире, в нашей стране и в Петербурге. Позитивным фактором мы считаем наметившуюся тенденцию к снижению ключевой ставки ЦБ РФ и, как следствие, постепенное снижение ставок по ипотечным кредитам, что должно положительно сказаться на состоянии строительной отрасли и на потреблении металлопроката.

возможно улучшение ситуации в промышленности, поэтому спрос на металлопрокат, скорее всего, расширится на 3-4%. Кроме того, сильный импульс ему может дать реализация новых масштабных инфраструктурных проектов.

Сдерживающим фактором активного роста рынка останутся санкционные меры западных государств против российских компаний, считают в ассоциации «Русская Сталь». Также могут появиться внутренние угрозы развитию отрасли. В первую очередь, они связаны с инициативой Минэнерго России по увеличению тарифной нагрузки на промышленные предприятия и возвратом перекрестного субсидирования.

Тем не менее, по словам Ивана Иванова, продолжение санкционного давления на Россию западными странами, с одной стороны, ограничивает возможности развития на внешних рынках, а с другой – стимулирует рост собственных производственных предприятий, обусловленный введением Россией контрсанкций и реализацией программ по развитию промышленности. Последнее обстоятельство может послужить причиной увеличения спроса на металлические конструкции, применяемые в области промышленного строительства, и, как следствие, спроса на металлопрокат у предприятий, работающих в данном сегменте рынка.

«ЗМК Пулково» также показывала устойчивый рост. Так, в ноябре 2017 года был достигнут исторический максимум выпущенной продукции за месяц», – подчеркнул Иван Иванов.

Сдержанный оптимизм

В целом, как эксперты, так и сами игроки рынка металлопроката считают, что 2018 год будет более позитивным, чем текущий. По словам Леонида Хазанова,

КВАРТИРЫ ОТ

860 ТЫС. РУБ.*

НЕТ ПУСТЫМ СКИДКАМ!

АНТИРИСКИН

ПЛАТИ СОРАЗМЕРНО СТРОИТЕЛЬСТВУ

УЗНАТЬ ПОДРОБНОСТИ 425-39-63

ST. M. ЛАДОЖСКАЯ

* УКАЗАНА ЦЕНА ЗА КВАРТИРУ-СТУДИЮ ПЛОЩАДЬЮ 20,7 КВ. М В ЖК «ЯРКИЙ», 2 ЭТАП ПРИ 100% ОПЛАТЕ В ТЕЧЕНИЕ 5 БАНКОВСКИХ ДНЕЙ И ПРИ УСЛОВИИ СКИДКИ 20,18% ПО АКЦИИ «СОРВИ НОВОГОДНИЙ ШАР СО СКИДКОЙ». РАЗМЕР СКИДОК ПО АКЦИИ: ОТ 10% ДО 20,18%. КОНКРЕТНАЯ СКИДКА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ КЛИЕНТОМ В СЛУЧАЙНОМ ПОРЯДКЕ. АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ С 01.12.2017 ПО 10.01.2018 Г. КОЛИЧЕСТВО СКИДОК ОГРАНИЧЕНО, ПОДРОБНЫЕ УСЛОВИЯ АКЦИИ УТОЧНЯЙТЕ У МЕНЕДЖЕРОВ ОТДЕЛА ПРОДАЖ. АДРЕС ЖК: ЛЕН. ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ Р-Н, ДЕР. ЯНИНО-1. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.NORMANN.RU

СНОГШИБАТЕЛЬНЫЕ СКИДКИ НА КВАРТИРЫ

ДО 20%



РОССТРОЙИНВЕСТ 331.50.00

ЗАСТРОЙЩИК ООО «РОССТРОЙИНВЕСТ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RSTI-REGION.RU. АДРЕС ОБЪЕКТА: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ., ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН, Г. СЕРТОЛОВО, МИКРОРАЙОН ЧЕРНАЯ РЕЧКА, ВОСТОЧНО-ВЫБОРГСКОЕ ШОССЕ, УЧ. 9

СКИДКА ДЕЙСТВУЕТ НА 3-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ 69,9 М² В ЖК «ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА» (2 ОЧЕРЕДЬ). ЦЕНА СО СКИДКОЙ – 3739647 РУБ. СКИДКА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО, ОТ БАЗОВОЙ ЦЕНЫ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ДО 31.01.18.