

События

В Петербурге выбран единый региональный оператор, который будет отвечать за сбор и переработку всех бытовых отходов.

Миллиарды на мусор, стр. 6



Интервью

Денис Шабуров:

«Капремонт должны заниматься те, кто настроен долго работать на рынке», стр. 9



фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Фото: Никита Крючков



ТЕПЛИН
ПРОДАЖА И МОНТАЖ ОТОПЛЕНИЯ
ТЕПЛЫЙ ПЛИНТУС

ТЕПЛЫЙ ПЛИНТУС – СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ ДЛЯ ДОМОВ, ОСТЕКЛЕНИЯ В ПОЛ И ЛОДЖИЙ.

+7 (812) 988-53-55
E-mail: tepln@hotplint.ru
Адрес офиса и выставочного зала:
Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., д. 12, оф. 7
www.hotplint.ru

Земельный вопрос

Земельный вопрос

В 2017 году строители Петербурга и Ленобласти купили земли меньше, чем годом ранее. Данные аналитиков разнятся. Одни говорят о спаде активности на рынке земли в 2 раза, другие – в 3 раза. Но с конца года число сделок выросло. (Подробнее на стр. 11) ➔

СКИДКА 7% НА ВСЕ КВАРТИРЫ II ОЧЕРЕДИ

при оплате 100% или ипотеке** при заключении ДДУ до 28.02.2018

ОГНИ ЗАЛИВА
МНОГО-КОМПАКТНЫЙ КОМПЛЕКС

ПР. ГЕРОЕВ/ЛЕНИНСКИЙ ПР.
СТАРТ ПРОДАЖ КОРПУСА 15 II ОЧЕРЕДИ!

БФА DEVELOPMENT +7 812 210 1698
ognizaliva.ru

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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,
Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221
тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Квартиры на любой вкус!
- в готовом доме
- в строящемся доме

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

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

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.



Агентство недвижимости

КВАРТИРОГРАФИЯ

Упрощаем выбор

Упрощаем выбор. Подбираем лучшее.

Диапазон цен на наши объекты от 1,1 млн* до 27 млн** руб.

Цены застройщиков и ниже!

*Указана цена на квартиру-студию площадью 20,7 кв. м в ЖК "Яркий", 2 этап при условии 100% оплаты в течение 5 банковских дней. Адрес ЖК: Лен. область, Всеволожский район, дер. Янино-1.

Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте www.kupim2.ru. Застройщик ООО "Норманн ЛО".

**Указана цена на пятикомнатную квартиру площадью 187,63 кв. м в ЖК "Усадьба на Ланском" при условии 100% оплаты. Адрес ЖК: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 2. Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте lanskoe.com. Застройщик ООО "БП Истейт-Ланское".

603-45-90
www.kupim2.ru

Строителей затачивают в сети

Максим Еланский / К концу 2018 года в электронной площадке «Единой системы строительного комплекса» будут доступны 60 услуг. ➔

Чиновники Смольного подвели первые итоги работы электронной площадки «Единая система строительного комплекса» (ЕССК). Запущена система была в Петербурге в начале 2017 года для предоставления строителям государственных услуг в формате «единого окна» в электронном виде.

На данный момент к ЕССК подключены около 40 ведомств. Застройщикам предоставляется возможность через Интернет подать заявления и документы на предоставление 28 услуг, связанных со сферой строительства. В 2017 году через систему было принято 1276 заявлений. Из них 87% имели положительный результат.

По словам заместителя руководителя Администрации губернатора Петербурга, начальника Проектного управления – проектного офиса Юлии Лудиновой, ЕССК – приоритетный городской проект. Электронная система помогает исключить формальные отказы в приеме документов и, соответственно, улучшить взаимодействие органов власти и бизнеса, а также ускорить развитие строительной отрасли. Время согласования электронных документов меньше на 30%, чем при подаче их на бумажном носителе. Планируется, что до конца текущего года в ЕССК количество услуг, предоставляемых строителям, будет увеличено до 60.

«В первую очередь в электронном виде мы намерены задействовать все услуги по получению разрешительной документации, связанной с объектами культурного наследия. Также появятся услуги на получение разрешений на использование земельных участков, находящихся в государственной собственности. Кроме того, через ЕССК будут выдаваться ордера ГАТИ», – отметила Юлия Лудинова.



В 2017 году через систему было принято 1276 заявлений

Начальник Службы госстройнадзора и экспертизы Петербурга Леонид Кулаков напомнил, что отдельные услуги в электронном формате Служба самостоятельно начала предоставлять с 1 сентября 2016 года. «Поэтому нам не составило большого труда интегрироваться в ЕССК. С 1 августа 2017 года свои услуги и ряд административных процедур Госстройнадзор начал оказывать именно через эту систему. С начала 2018 года все процедуры и услуги, проходящие через ведомство и задействованные в ЕССК, реализуются и принимаются от застройщиков исключительно в электронном виде», – подчеркнул он.

В целом за 2017 год количество оказанных Госстройнадзором в Петербурге услуг в электронном виде составило 12% от общего количества. После проведенных опросов застройщиков выяснилось, что главным камнем преткновения на пути к электронному взаимодействию является отсутствие у заявителей усиленной квалифицированной электронной подписи.

Вице-президент и генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов напомнил, что инициаторами появления ЕССК были сами застройщики, которые сетовали на медлительность чиновников в согласо-

вании документации. Но на деле не все компании оказались готовы к быстрому переходу на новый вид взаимодействия с чиновниками. «Очень сложно было убедить застройщиков работать именно в электронном виде. Некоторые из них привыкли заносить в ведомства документы, которые иногда были не самого лучшего качества, но имелась возможность их поправить. На начальном этапе недоделанные документы организации сдавали и через ЕССК, что, соответственно, привело к множеству отказов. Сейчас ситуация начала меняться к лучшему», – делает выводы Алексей Белоусов.

Застройщик ООО «Петрострой». Проектная декларация на сайте: www.pstr.spb.ru. Срок сдачи – 3-й квартал 2020 года (согласно графику строительных работ), корпус 4. * Цена при единовременной 100% оплате, или ипотеке, предоставляемой ПАО Сбербанк, с учетом скидки 5%. Срок действия предложения: с 01.01.2018 г. по 28.02.2018 г. ** В период с 10.08.2017 г. по 28.02.2018 г. включительно заемщику, получающему заработную плату на счет вклада/карты, открытых в ПАО Сбербанк, предоставляется возможность оформить жилищный кредит по ставке 7,4% годовых при условии подачи заявки у ООО «Петрострой» на жилищный кредит на первичном рынке в рамках программы кредитования «Приобретение строящегося жилья» с учетом условий «Акции для застройщиков» и с учетом индивидуальной схемы кредитования с установлением индивидуальной процентной ставки по кредитам физических лиц, предоставляемым банком на инвестирование объектов недвижимости, возводимых и реализуемых застройщиками/инвесторами – партнерами Банка, а также при условии оформления страхования жизни и здоровья заемщика/созаемщика и заключения договора по направлению документов на государственную регистрацию договора долевого участия в строительстве (далее – ДДУ) в электронном виде (услугу оказывает ООО «Центр недвижимости от Сбербанка», ОГРН 1157746052150, адрес места нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский пр., д. 32, корпус 1). В случае отказа заемщика/созаемщика от продления договора страхования жизни и здоровья на второй и каждый последующий год действия кредитного договора ставка по кредиту в указанные периоды будет составлять 8,4% годовых. Для заемщиков, не получающих заработную плату на счет вклада/карты, открытых в ПАО Сбербанк, годовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 0,5% годовых. Для заемщиков, не предоставивших документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость, годовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 1% годовых. Минимальная сумма кредита – 300 000 руб. Максимальный размер кредита определяется на основании оценки платежеспособности заемщика/созаемщиков и предоставленного обеспечения и не должен превышать меньшую из величин: 85% стоимости кредитного объекта недвижимости или иного объекта недвижимости, оформляемого в залог. Валюта кредита – рубли РФ. Первоначальный взнос – от 15% стоимости кредитного жилого помещения, для заемщиков, не предоставивших документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость, первоначальный взнос – от 50% стоимости кредитного жилого помещения. Срок кредита – от 12 до 84 месяцев включительно. Сумма кредита для конкретного заемщика определяется индивидуально и зависит от срока кредита, предоставляемого обеспечения, финансового состояния заемщика. Дополнительные расходы: страхование жизни и здоровья заемщика, страхование и оценка объекта недвижимости, оформляемого в залог (тарифы зависят от индивидуальных особенностей заемщика), нотариальное заверение документов, направление документов на гос. регистрацию ДДУ в электронном виде. Обеспечение по кредиту – залог кредитного или иного жилого помещения, удовлетворяющего требованиям банка. Банк вправе отказать в выдаче кредита без объяснения причин. Изменение условий производится банком в одностороннем порядке. Количество квартир в рамках данного предложения ограничено. Подробная информация об условиях кредитования, акциях, имеющихся ограничениях – по телефонам 8 800 555 55 50 и 900 (доступен для абонентов сотовых операторов «МТС», «МегаФон», «Билайн», «Теле2», «Мотив», «Юта» на территории России. Тарификация бесплатна при нахождении в домашнем регионе и внутрисетевом роуминге) или на www.sberbank.ru. Подробная информация об услуге направления документов на гос. регистрацию ДДУ в электронном виде, ее стоимости и порядке предоставления – по телефонам 8 800 555 55 50 и 900 и на www.domclick.ru. ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1461 от 11.08.2015.

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

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский,
Никита Крючков, Ксения Зайцева, Анастасия Лапте́нок,
Ирина Журова, Мария Мельникова

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

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

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,
Елена Савоськина, 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.

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
№1 (88) от 29.01.2018
Заказ № 4
Подписано в печать по графику 26.01.2018 в 17.00
Подписано в печать фактически 26.01.2018 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.)



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Дмитрий Некрестьянов, партнер, адвокатское бюро «Качкин и Партнеры»:

– Пока работающими являются только банковские гарантии подрядчиков в пользу заказчиков, а обратная ситуация фактически отсутствует.

Подробности на стр. 10



Цифра номера

2,5 трлн рублей –

объем ипотечного жилищного кредитования в 2018 году, согласно прогнозам АИЖК

Подробности на стр. 13

Лиговка с гостиничным потенциалом

Михаил Светлов / Фонд имущества Петербурга готовит к торгам под строительство гостиницы участок на Расстанной улице в Петербурге. Игроки рынка считают, что в этом месте актуален отель класса «три звезды». Инвестиции в такой проект они оценивают в 500 млн рублей.

Город в течение месяца объявит торги на право аренды участка для строительства гостиницы в районе Лиговского проспекта. Речь о «пятне» площадью 0,1 га на углу Воронежской и Расстанной улиц, где сейчас небольшая парковка. Соответствующее постановление подписал губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

Стартовый размер годовой арендной платы за лот составит 17,9 млн рублей. На возведение гостиницы отводится полтора года. По мнению опрошенных участников рынка, цена лота выглядит адекватной, если все коммуникации, необходимые для создания отеля, уже имеются. «А если инвестору придется вкладываться в создание инфраструктуры – цена слишком высока. Даже несмотря на то, что «пятно» находится на первой линии Лиговского проспекта», – рассуждает управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besag Ольга Шарыгина.

Эксперты говорят, что потенциально на участке можно построить отель площадью 4,5-6 тыс. кв. м. «Объем инвестиций в такой проект составит 400-500 млн рублей. Исходя из особенностей территории, на этом месте может появиться отель класса не выше, чем «3 звезды», – гово-

рит коммерческий директор Docklands development Екатерина Запорожченко. С коллегой согласна заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге Евгения Тучкова. «Здесь уместна реализация отеля категории «3 звезды» или гибридного отеля, который будет включать в себя как стандартные номера, так и элементы хостела. Объем инвестиций на номер может составить 6-9 млн рублей, срок окупаемости – 8-10 лет», – считает Евгения Тучкова. По ее мнению, преимуществами территории являются пешеходная доступность станции метро и интуитивно понятный доступ в центр города по Лиговскому проспекту. «А к недостаткам можно отнести довольно депрессивное окружение и отсутствие туристической инфраструктуры – ресторанов, мест отдыха и достопримечательностей», – рассуждает она.

Пока, правда, в ближайшем окружении будущего отеля присутствуют преимущественно бюджетные гостиницы, но нет ни одного крупного сетевого игрока. «Все гостиницы-конкуренты, в основном, расположены до Обводного канала по правую сторону проспекта. И чем ближе к Московскому вокзалу, тем выше их

класс. Но в локации много участков, где в ближайшее время будет редевелопмент. Их собственники готовят, в том числе, проекты с отельной функцией. Поэтому не исключено, что в ближайшие пять лет конкуренция в этом районе все-таки вырастет», – говорит Ольга Шарыгина.

КСТАТИ

Эксперты JLL отмечают, что за 2017 год средняя цена номера по всем гостиничным сегментам увеличилась на 11,3%, превысив 6,5 тыс. рублей. В результате, несмотря на снижение загрузки на 1,8% (до 63,2%), наблюдался подъем доходности на номер на 8,4%, до 4,1 тыс. рублей. Спрос был высок. Количество туристов, прибывших в Петербург, за год увеличилось на 25%, до 7,5 млн человек, равномерно распределившись между соотечественниками и зарубежными гостями.

Все сегменты гостиничного рынка Петербурга показали рост среднего тарифа. Петербургские гостиничные номера класса люкс впервые в истории продавались даже по более высокой цене, чем в Москве. А средняя цена номера в Северной столице по итогам года достигла 18,5 тыс. рублей.

НОВОСТИ

Новые школы и поликлиники – для жителей области

В 2018 году на проектирование 33 школ, поликлиник и других социальных объектов Ленинградской области направят 181 млн рублей.

Так, в рамках Адресной инвестиционной программы Комитета по строительству, во Всеволожском районе спроектируют четыре школы (две – во Всеволожске, по одной – в поселке Бугры и деревне Новое Девяткино) общей вместимостью почти 3000 мест. В Кудрово и Западном Мурино появятся две поликлиники. Проекты строительства подготовят для комплексного социально-реабилитационного центра для инвалидов в Гатчине и радиологического корпуса онкологического центра в поселке Кузьмолоский. Проект реконструкции будет разработан для здания Дворца культуры в Сланцах. Пакеты документов для проведения кон-

курсных процедур на выбор проектной организации полностью подготовлены для поликлиники в Кудрово и нового здания станции по борьбе с болезнями животных Приозерского района. Перечень объектов строительства и реконструкции утвержден областным законом. Заказчик проектирования – ГКУ «Управление строительства Ленинградской области» – готовит исходно-разрешительную документацию по 17 объектам для объявления торгов.

Новое Девяткино «разгрузят» к августу

Представители компании «Дальпитерстрой» подтвердили свои намерения приступить к строительству дороги, соединяющей ул. Арсенальную с Токсовским шоссе, в начале февраля.

Работы начнутся с вырубки старых деревьев и устройства дорожного корыта. Проект дороги согласован, получено разрешение на

строительство: будет построено 200 м двухполосного дорожного полотна и реконструировано 523 м Токсовского шоссе. По словам представителя подрядчика, объект будет введен в августе. Новый участок дороги позволит вывести поток автотранспорта за пределы жилого квартала.

Новые квартиры для погорельцев

В 2018 году пострадавшим в результате пожаров в Ленинградской области приобретут 45 квартир.

Всего в течение года в новое жилье переедут 76 человек. На реализацию программы по поддержке погорельцев из областного бюджета выделено 75 млн рублей. В 2017 году пострадавшим было предоставлено 40 новых квартир общей площадью 1,7 тыс. кв. м. На приобретение жилья из областного бюджета направлено 65,8 млн рублей. Кроме того, за

счет остатков бюджетных средств дополнительно приобретено 18 квартир общей площадью 794 кв. м, для 26 граждан.

Нормативы стали жестче

Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области представил обновленные региональные и местные градостроительные нормативы. Местные нормативы для районов и городского округа разработаны по требованию федерального законодательства и утверждены в декабре 2017 года. Местные и региональные нормативы сделаны исходя из единого подхода к градостроительству в Ленинградской области.

Поправки в нормативы предусматривают понижение максимальной этажности с 16 до 12 этажей в городских поселениях, также были увеличены нормы ответственности машино-местами с 440 до 500.

Городской генплан для Аннино и «комфорт» для Невской Дубровки

Анастасия Лаптёнок / На последнем в прошлом году заседании Градостроительного совета при губернаторе Ленобласти рассмотрели два эскиза планировки территории во Всеволожском районе (в Невской Дубровке и в Кудрово) и поправки в генпланы двух поселений (Муринское и Аннинское). ➔

Первым обсуждаемым проектом стал эскиз застройки территории в 100 га в Невской Дубровке. Участок планирования расположен между Невой и лесопосадкой. Центральную часть проектируемого квартала занимают земли лесного фонда. Согласно проекту, разработанному ООО «НПИ Энко», на территории планируется построить жилые дома этажностью 4-8 этажей, с расчетной численностью населения 7 тыс. жителей. Многоуровневые паркинги планируется вынести за территорию дворов. Социальная инфраструктура представлена школой на 650 мест с бассейном и двумя детскими садами, общей вместимостью 430 мест.

Проектом также предусмотрено развитие набережной Невы, там планируется организовать причал и пляж, построить гостиницу и стадион.

Заказчиком проекта, по информации СМИ, является ООО «Новая Дубровка».

Участники Градсовета одобрили эскиз в целом, но уточнили, что для реализации проекта предстоит внести изменения в ПЗЗ и генплан Невской Дубровки. Также они обратили внимание, что наличие земель лесного фонда внутри квартала может стать проблемой, и рекомендовали либо согласовать с Рослесом изменение статуса земель, либо создавать лесничество для эксплуатации рекреационной зоны.

Новая редакция генплана предлагает увеличить площадь земель населенных пунктов на 12 га, а промышленных территорий – на 25 га

Вторым пунктом повестки дня стало рассмотрение изменений в генплан Аннинского городского поселения. Предыдущий генплан был утвержден в 2011 году, когда поселение еще имело статус сельского. В последние годы Аннино активно развивается, там реализуется несколько девелоперских проектов, планируется возвести третий в регионе магазин ИКЕА. Запуск трассы в обход Красного Села прибавил привлекательности этой территории.

Новая редакция генплана предлагает увеличить площадь земель населенных пунктов на 12 га, а промышленных территорий – на 25 га.

По словам главы Администрации Аннинского городского поселения Дмитрия Рытова, новый генплан должен отвечать комплексному развитию поселения как самостоятельной территории и гармоничному развитию всех 14 населенных пунктов, к каждому из которых будет применен индивидуальный подход.

Сейчас в поселении зарегистрировано 8 тыс. человек, официальное количество жителей почти в два раза больше. Генплан предполагает, что через 20 лет численность населения Аннино превысит 90 тыс. человек.

У Градсовета не нашлось серьезных претензий к озвученным изменениям, неболь-

шое замечание вызвало только оформление проекта. Изменения в генплан были одобрены.

Следующей темой обсуждения стали изменения в генплан Мурино сельского поселения. Согласно концепции, представленной архитектором Игорем Матвеевым, изменения направлены на максимальную реализацию потенциала Мурино как зоны общественно-делового развития. На территории в 350 га в южной части поселения предполагается вместо жилой застройки развивать многофункциональную административную и образовательную зоны с зелеными насаждениями вдоль реки Охты. Также проектом уточняется улично-дорожная сеть Мурино, с учетом проекта завершения Пискаревского проспекта.

Проект вызвал множество нареканий у участников Градсовета и был отправлен на доработку. Так, у заказчика – администрации поселения – сомнения вызывала планировочная структура, наполняемость территории и заявленные инженерные нагрузки.

Заместитель генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Валентин Енокаев обратил внимание на проработку транспортных связей территории.

На его взгляд, в первую очередь требуется снять напряжение с существующей транспортной инфраструктуры Мурино и увязать нагрузку на проектируемые дороги с нагрузкой на КАД.

Заключительным вопросом стал эскиз планировки территории площадью 40 га в Заневском городском поселении между улицей Строителей и КАД. Согласно проекту, выполненному бюро «Матвеев и К», на территории планируется построить 305 тыс. кв. м жилья, с расчетной численностью населения 10 тыс. жителей. В квартале планируется 3 детских сада на 610 мест и одна школа на 1000 мест. Этажность жилого комплекса – до 16 этажей. Претензии к представленному проекту нашлись как у чиновников, так и представителей Совета новостроек, впервые принимавших участие в заседании Градостроительного совета. После долгих обсуждений проект был отправлен на доработку. Так, главный архитектор Ленобласти Евгений Домрачев предложил избавиться от «китайских стен» в проекте, добавить бульвар или сквер и тщательнее просчитать необходимый объем зеленых насаждений.

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



Нева трейд

— лифты для города

**Технологии
высокого подъема!**

+7 (812) 718-80-60
info@mlmnevatrade.ru

197227, Санкт-Петербург
б/ц «Балтийский Деловой Центр»,
ул. Гаккелевская, д.21 лит. А, эт. 18

РЕКЛАМА

Миллиарды на мусор

Максим Еланский / В Петербурге выбран единый региональный оператор, который будет отвечать за сбор и переработку всех бытовых отходов. ➔

Городское унитарное предприятие «Завод по механизированной переработке бытовых отходов» (МПБО-2) стало единым региональным оператором по сбору и переработке мусора. Несколько дней назад соглашение о совместной работе подписали представители Смольного и организации.

Конкурс по выбору регионального оператора был разбит на два лота, в обоих принимал участие МПБО-2. На первый лот было три заявки, две из них позже были признаны недействительными. На второй – было подано пять заявок. Все участники набрали одинаковое количество баллов, однако заявка МПБО-2 была первой. Общая стоимость контракта составляет около 75 млрд рублей (по 37 млрд рублей по каждому лоту). Срок его действия составляет 10 лет.

Глава Комитета по благоустройству Петербурга Владимир Рублевский на пресс-конференции, прошедшей накануне для журналистов, отметил, что Петербург одним из первых в стране выбрал регионального оператора в соответствии с новыми федеральными законодательными требованиями. «Предприятию в ближайшее время предстоит огромная работа по перезаключению договоров с перевозчиками, управляющими компаниями. С января 2019 года МПБО-2 полностью приступит к деятельности регионального оператора», – сообщил он.

Присутствующий на пресс-конференции депутат Госдумы РФ Сергей Боярский,



В задачи оператора входит установка специальных контейнеров для сбора опасных отходов

входящий в законодательную комиссию по экологии и окружающей среде, подчеркнул, что в большинстве других российских регионов операторов еще выбирают. Многие субъекты Федерации застряли на конкурсных процедурах из-за предписания ФАС. «Десятилетний контракт возлагает на предприятие большую ответственность. Очень отранно, что

его получило государственное предприятие», – добавил он.

Отметим, в соответствии с контрактом, МПБО-2 должен перерабатывать к 2020 году 38% всех бытовых отходов. В настоящее время этот показатель не превышает 17%. К 2030-му переработка должна стать стопроцентной. Кроме того, в задачи оператора входит установка спе-

циальных контейнеров для сбора опасных отходов на всех контейнерных площадках у жилых домов. В случае нарушения взятых на себя обязательств предприятию грозят весомые штрафные санкции и разрыв контракта.

В настоящее время МПБО-2 является единственным в СЗФО предприятием, где происходит полноценная переработка отходов. Завод имеет две площадки, расположенные на севере и юге города. Они позволяют перерабатывать 400 тыс. т отходов в год. Однако производственные мощности предприятия недогружены. В этом году ожидается модернизация отдельных технологических узлов завода. Город на эти цели готов выделить 250 млн рублей. Три года назад в Смольном планировали модернизировать МПБО-2 по схеме ГЧП, без привлечения бюджетных средств.

В Комитете по благоустройству полагают, что появление регионального оператора – переработчика мусора – не отразится на росте тарифов вывоза ТБО для населения. Хотя признаются, что данные вещи частично взаимосвязаны между собой.

КСТАТИ

В настоящее время в Петербурге ежегодно образуется порядка 1,7 млн т отходов. Значительная часть ТБО Северной столицы отправляется на полигоны мусора в Ленобласть, а также на несанкционированные свалки.

БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ**
строительства

Государственная историко-культурная
ЭКСПЕРТИЗА проектной документации
на проведение работ по сохранению
объектов культурного наследия

25 лет экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н
тел.: (812) 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

Свидетельство ФСРО-11-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проекторской «Союзинтрасрой-Проект».
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

**С нами успех
легко измерить**

ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ОЦЕНКИ

ОЦЕНКА

КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ,
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

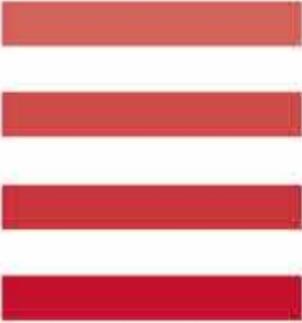
ИНЖЕНЕРНЫЕ
ИЗЫСКАНИЯ

ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ
РАБОТЫ

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru
www.oaoruo.ru

работаем на **СКОРОСТЬ × ВРЕМЯ = РАССТОЯНИЯ** ценим Ваше большие возможности и

РЕКЛАМА



ГЛАВСОЮЗ



**АССОЦИАЦИЯ
СРО «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

СТАБИЛЬНАЯ СРО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

8 ЛЕТ НА РЫНКЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

100% СОХРАННОСТЬ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА

ОПЕРАТОР НРС В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ВЗНОС В КФ ОТ 100 ТЫС. РУБЛЕЙ

Ассоциация СРО «Центр развития строительства» открыта для сотрудничества и конструктивного диалога со всеми участниками строительной отрасли!

«Центр развития строительства» — это надежный партнер, обладающий безупречной репутацией и гарантирующий долгосрочные партнерские отношения.

Ассоциация полностью соответствует требованиям законодательства, в том числе 372-ФЗ. Все средства компенсационного фонда размещены на специальных счетах в уполномоченных банках РФ.

Подробная информация на сайте
www.glavsouz.ru

8 (812) 339-12-54
www.glavsouz.ru

Прибавка в весе

Максим Еланский / Рынок жилой недвижимости Петербурга в 2017 году существенно прибавил в объемах из-за значительного снижения ставок по ипотеке. ➔

По данным Комитета по строительству Петербурга, в 2017 году в городе было введено в эксплуатацию 3,53 млн кв. м жилья, в количественном выражении это 1043 дома на 69 508 квартир. В сравнении с 2016 годом объем ввода жилья увеличился на 14%. Рост весьма существенный, так как данный показатель в 2016-м превысил предыдущий год всего лишь на 2,8%.

Ипотечный бум

Позитивным 2017 год для рынка первичной жилой недвижимости Петербурга считают и сами застройщики. Изначально многие из них прогнозировали более умеренные объемы роста рынка. Помогло строительным компаниям существенное снижение ставок по ипотеке. Ставки стали падать вслед за ставкой рефинансирования. Многие партнерские программы банков и строительных компаний удешевили ипотеку до исторических минимумов, что значительно повысило спрос на нее заемщиков.

«Прошедший год запомнится рекордной ипотекой и нововведениями в законодательной сфере, – отмечает директор по продажам компании «Главстрой-СПб» Юлия Ружицкая. – Мы стали свидетелями серьезного снижения ипотечных ставок – с 12% в начале года до 9,25% к концу периода. Сегодня недорогая ипотека обеспечивает основной объем сделок на петербургском рынке строящегося жилья. По нашим оценкам, в Северной столице доля ипотечных сделок составляет около 65%. В проектах компании «Главстрой-СПб» по итогам 2017 года этот показатель был на уровне 60%. Это подтверждает высокую потребность людей в улучшении жилищных условий».

Тем не менее, добавляет Юлия Ружицкая, можно констатировать переизбыток предложения на рынке и снижение спроса на проекты, расположенные в Ленинградской области. В итоге мы видим снижение темпов продаж в пригородных новостройках эконом-класса. Качественные квартиры в жилых комплексах с выгодной локацией традиционно востребованы у покупателей. Набирает обороты тренд на усиление концентрации рыночного спроса вокруг крупнейших девелоперов. В связи с законодательными нововведениями эта тенденция будет усиливаться.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова также

делает вывод, что 2017 год для игроков рынка был благополучным. В том числе из-за снижения ставок по ипотеке. «Однако обольщаться и думать, что 2018 год покажет такую же динамику, как и 2017-й, было бы опрометчиво. Поводов для расстройств 2017 год дал более чем достаточно. Ошеломляющие новации в законодательстве буквально «сбили с ног». В первую очередь, это поправки в 214-ФЗ и связанный с ним 218-ФЗ, которые радикально ужесточают требования к застройщику. Если изменения в закон не будут приняты (а они уже выработаны строительным сообществом), то это парализует рынок. Вторая новость настигла нас в конце октября – это заявление Президента о том, что «долевку» необходимо «сворачивать». Если это произойдет, то приведет к существенному повышению цен на новостройки. Если средства дольщиков будет невозможно привлекать на этапе строительства нового жилья, а реализовывать жилье можно только по окончании строительства, то это означает, что нужно будет строить на собственные и заимствованные средства, что выльется в серьезный рост цен на квартиры. Вряд ли насыщенные рынки Москвы и Петербурга выдержат такую цену», – считает Светлана Денисова.



Изменение цен по районам Петербурга за 2017 год в классе масс-маркет в тыс. рублей

Район	Ноябрь 2016-го	Ноябрь 2017-го	Изменение за 2017 год
Адмиралтейский	141,0	140,0	-0,67%
Васи леостровский	125,8	129,4	2,86%
Выборгский	98,9	102,1	3,26%
Калининский	96,8	102,1	5,43%
Кировский	101,3	104,2	2,88%
Красногвардейский	89,0	88,7	-0,33%
Красносельский	91,6	96,9	5,71%
Московский	125,5	123,5	-1,65%
Невский	94,4	98,5	4,28%
Приморский	108,2	116,0	7,19%
Фрунзенский	108,6	117,4	8,05%
Центральный	133,2	128,1	-3,83%
Колпинский	77,6	77,3	-0,32%
Курортный	96,0	97,7	1,75%
Петродворцовый	65,2	71,3	9,33%
Пушкинский	87,3	90,9	4,14%

Источник: консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

В пределах инфляции

По оценке экспертов, в 2017 году цены на жилье в Петербурге выросли незначительно. Так, согласно исследованию Knight Frank, в глобальном индексе мировых цен на жилье (GRCI) стоимость недвижимости в городе на Неве увеличилась на 3,9%, при этом в Москве она упала на 2,2%. Снижение цен на московском рынке специалисты связывают с появлением на нем новых проектов с относительно невысокой стоимостью метров.

Генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков отмечает, что в целом в течение последних двух лет цены на жилье в Петербурге растут медленнее инфляции. В сегменте жилья массового спроса динамика еле заметна, особенно это касается пригородов, где застройщики вынуждены конкурировать за покупателя в первую очередь ценами, чтобы выдерживать плановые показатели по объемам продаж, полагает он.

Об относительно стабильных ценах на жилье в Петербурге говорит и руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева. По данным эксперта, если в начале 2017 года средняя цена 1 кв. м в Санкт-Петербурге (масс-маркет) составляла 107,5 тыс. рублей, то в начале 2018 года она увеличи-

лась до 109,4 тыс. рублей. Таким образом, среднее значение выросло на 1,8%.

«Несмотря на увеличение себестоимости, рост цен сдерживался наличием масштабных проектов в реализации: например, в спросе доля покупок именно в таких проектах достигает уже 60-70%. В 2018 году средние цены будут расти в пределах официальной инфляции, которая ожидается небольшой. Кроме того, будут расти цены от старта проекта до его завершения – в среднем на 30%», – добавляет Ольга Трошева.

Локальный «эконом»

Игроки рынка недвижимости отмечают, что в 2017 году по-прежнему самым массовым спросом пользовалась «первичка» эконом-класса и нижний ценовой сегмент комфорт-класса. Аналогичная картина сохранится и в текущем году.

По словам Юлии Ружицкой, характер спроса показал, что лидерство продолжает удерживать малогабаритное жилье, имеющее максимальную функциональность. Покупатели больше ориентированы на приобретение студий и однокомнатных квартир. Однако интерес к небольшим двухкомнатным и трехкомнатным квартирам в новостройках с удачной локацией сохраняется на хорошем уровне.

По словам специалистов рынка, в 2017-м девелоперы активно интересовались участками под жилищное строительство на территории Петербурга. Не угаснет этот интерес и в 2018 году. Ситуация в области не столь однозначная. Ольга Трошева напоминает, что сдерживающим фактором для развития новых территорий в пригородной зоне Ленинградской области стала смена правил игры для девелоперов, которая существенно меняет экономику проектов. «Кроме того, в пригородной зоне Ленинградской области есть очевидные лидеры по объему продаж – Мурино, Бугры и Кудрово. Все остальные территории, более удаленные от обжитых районов Петербурга с их развитой инфраструктурой, менее популярны. Тем не менее, в пригородной зоне и в 2018 году продолжится строительство в крупных проектах, которые уже находятся в реализации: застройщики не отказываются от своих планов в рамках уже начатых жилых комплексов. А вот новых масштабных проектов в пригородной зоне, в особенности реализуемых одним девелопером, на рынок будет выходить немного», – подчеркивает эксперт.

Строительный Еженедельник

Экономь время!
Читай качественную прессу!

16+

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

тел. 605-00-50 | e-mail: podpiska@asninfo.ru

Реклама

Денис Шабуров: «Капремонтом должны заниматься компании, настроенные на длительное пребывание на рынке»

Анастасия Лаптёнок, Ольга Кантемирова / В 2017 году впервые в программу капремонта многоквартирных домов Петербурга попали объекты культурного наследия. Об этих и других особенностях проведения ремонтных работ в прошлом году и планах на текущий «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор некоммерческой организации «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Денис Шабуров. ➔

– Денис Евгеньевич, расскажите об итогах капитального ремонта зданий в 2017 году. Сколько объектов отремонтировано, на какую сумму?

– В прошлом году мы провели капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах по 2500 видам работ на сумму 9,738 млрд рублей. Экономия, которую мы получили в результате приемки работ и проведения конкурсных процедур, позволила направить средства на увеличение количества отремонтированных домов. Например, изначально по краткосрочному плану была предусмотрена замена всего 600 лифтов, а по итогам года их стало уже порядка 1,5 тыс.

– Были ли какие-то особенности при выполнении работ по капремонту в 2017 году?

– В 2017 мы начали применять ветрозащитную мембрану при ремонте кровель. Впервые ее опробовали в 2016 году на объектах Красносельского района, и она очень хорошо себя зарекомендовала. При относительно низкой себестоимости мембрана защищает от протечек. Ранее мы использовали укрыточные материалы, но их требовалось слишком много. Для ремонта фасадов, в первую очередь плиточных, мы разработали проекты повторного применения, которые уже прошли госэкспертизу. Это дома серии типовых массовых застроек (серии 602-606 ЛГ, 606-2 ЛГ и 600.11, 524 серия). Все помнят нашу вешую историю, когда плиточный фасад упал на молодую маму... Восстановить плитку на этих домах при производстве работ вне заводских условий невозможно. Поэтому мы пересмотрели технологию производства работ: фасад был плиточным, а стал простым штукатурным. На практике это выглядит так: слабо держащуюся плитку сбивают, а на ее место наносят штукатурный слой. В 2016 году мы обновили фасады на 40 таких домах, в 2017 году – более чем на 50.

– Что еще изменилось в организации работ капитального ремонта?

– Подрядных организаций, привлеченных к капремонту, стало больше – в этом году отобрано 206 компаний, реально работает более 100 подрядчиков. Мы стараемся с каждым годом работать лучше, ремонтировать большее количество объектов. В 2016 году было отремонтировано 120 фасадов, в 2017 году – 266. В предыдущем году мы не делали ремонт на объектах культурного наследия, а в этом взяли более 60 таких адресов. В 2018 году их будет 240.

В целом, специфика проведения капитального ремонта значительно отличается от стройки. Ведь мы работаем на объектах, которые не расселяются, и если, допустим, меняем инженерные сети в доме, то надо попасть в квартиру в удобное людям время. Нельзя проводить работу в выходные и праздники. Кроме того, заранее оценить сложность работ во время капремонта непросто.



– Как вы выбираете подрядчиков?

– Жилищный комитет проводит предварительный отбор. И с некоторыми подрядчиками Фонд не заключает контракты как раз по причине того, что договор с ними когда-то был расторгнут. Помните период, когда в основу работ закладывали ущербный экономический принцип «Рынок все регулирует»? Но такого не будет, так как экономические интересы у всех разные. Сейчас парадигма меняется в сторону того, что работы должны выполнять компании, настроенные на длительное пребывание на рынке. Я с этим

– По объему финансовых вложений лидируют Центральный, Адмиралтейский, Василеостровский и Петроградский районы.

– Какая сумма взносов граждан на капремонт поступила в Фонд начиная с 2014 года? И сколько взносов собрано в 2017 году?

– Более 10,6 млрд рублей, за 2017 год – 4,2 млрд рублей. Процент собираемости взносов за годы реализации программы капремонта изменился. Сначала он составлял не более 80%, сейчас уже 93%.

В предыдущем году мы не делали ремонт на объектах культурного наследия, а в этом взяли более 60 таких адресов. В 2018 году их будет 240

абсолютно согласен. Безусловно, Жилищный комитет Петербурга по итогам торгов выбирает и новые компании, но непременно с должным опытом работ.

– По каким видам работ чаще всего возникают нарекания?

– Если анализировать жалобы жителей, то чаще всего это работы по кровлям, при которых иногда возникают протечки. Но мы работаем в этом направлении. Неудобства также возникают при ремонте инженерных сетей, особенно ХВС, ГВС и системы водоотведения. Что касается приемки работ – замечания возникают практически всегда, тут вопрос в основном стоит в оперативности их устранения.

– В каком районе Петербурга было проведено больше всего работ?

положения дома на транспортной магистрали с большим трафиком, его фасад оказался покрыт огромным слоем сажи и копоти. При расчистке фасада до первоначального состояния обнаружилось 5-6 лакокрасочных слоев. То есть при предыдущих ремонтах фасад не расчищали, проводился только ремонт цементосодержащими составами и окраска. Весь дворовой фасад был заштатлеван так, что это привело к нарушению паропроницаемости штукатурного слоя и его разрушению. От «цементного футляра» фасад очищали электроинструментом с абразивными насадками.

Особенно сложными считаются фасады, отнесенные КГИОП к III и IV категории сложности. В нашем списке есть два таких многоквартирных дома. Кирочная, 30, литера А, – IV категория сложности лицевых фасадов. Там имеются скульптурные композиции, колоннады, портики, эркеры, аттики, лепной декор, линейные архитектурные элементы, балконы с металлическим декором и т. п. При этом общая площадь фасада – 6,8 тыс. кв. м. И дом на 2-й Советской, 27/2, литера А, – III категория сложности лицевых фасадов: колоннады, портики, эркеры, аттики, лепной декор. Кроме того, сам МКД включает в себя сразу два объекта культурного наследия.

Был интересный пример и в Петроградском районе. После расчистки фасада специалисты обнаружили кирпичную кладку. В XX веке ее оштукатурили цементно-известковым раствором. Специалист КГИОП сказал ее оставить. Таким образом получилось, что двор выполнен в неорусском стиле, а фасад – в готическом.

– Расскажите о ключевых цифрах программы на 2018 год. Сколько объектов будет отремонтировано и на какую сумму? Какие виды работ включены в план?

– В 2018 году предусмотрены работы в 1786 многоквартирных домах (2500 видов работ) на общую сумму 8,8 млрд рублей, в том числе ремонт фасадов, кровель, фундаментов, лифтов, внутридомовых инженерных систем. В прошлом году мы тоже начинали с 8 млрд, но после четырех корректировок сумма увеличилась до 11 млрд рублей.

В начале года мы исходим из тех средств, которые выделяет бюджет, и средств, внесенных собственниками. Также в 2018 году запланирован капитальный ремонт по 240 видам работ (включающим в себя: фасады, крыши, подвальные помещения, фундаменты) на домах, являющихся объектами культурного наследия, на общую сумму 2,4 млрд рублей.

цифра

4,2 млрд

рублей – сумма взносов граждан на капремонт, поступившая в 2017 году

– В 2017 году Фонд планировал провести работы в домах, являющихся объектами культурного наследия. Чем принципиально отличаются ремонтные работы от реставрационных?

– Расценками, сроками производства, технологией. Когда ведется капремонт, мы стараемся старое заменить на новое, а в реставрации такой подход неуместен. Удлиняют сроки не только работы, но и согласования. Как минимум в полтора раза.

– Какие из объектов культурного наследия были наиболее сложными?

– Я могу выделить три объекта, все они расположены в центре города. Дом на Невском проспекте, 6, 1885 года постройки. Здесь мы выполняли капитальный ремонт крыши и фасадов. Из-за рас-

Ленобласть помогает садоводам развивать инфраструктуру

Власти Ленобласти с 9 января по 12 февраля 2018 года принимают заявки садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в рамках конкурса на субсидирование развития инфраструктуры на их территории, передает портал asninfo.ru.

Условием предоставления субсидий из регионального бюджета является не менее чем 50-процентная доля жителей Ленобласти в объединении. Средства господдержки могут использоваться на возмещение до 80% затрат по строительству и реконструкции инженерных сетей: электро-, водо- и газоснабжения, подъездных дорог и систем мелиорации. На программу поддержки садоводств в этом году в бюджете региона предусмотрено 41,7 млн рублей.

Завершена реконструкция насосной станции и котельной в Новоселье

В городском поселении Новоселье Ломоносовского района Ленобласти после реконструкции открылись водопроводная насосная станция и газовая котельная, пишет портал asninfo.ru.

Реконструкция проводилась с октября 2013 года. Было построено заново здание насосной станции с двумя резервуарами по 5 тыс. куб. м. В котельной вместо двух паровых установлены два водогрейных котла мощностью по 6 МВт каждый, третий паровой котел переведен в водогрейный режим.

Затраты на реконструкцию насосной станции составили более 130 млн рублей, на котельную затрачено 51 млн рублей.

Объем дорожного фонда Ленобласти в 2018 году составит 7,9 млрд рублей

В числе основных проектов, реализуемых за счет регионального дорожного фонда в текущем году, – ввод в эксплуатацию двух путепроводов в Выборгском районе и одного в Гатчинском, начало строительства развязки в Западном Мурино, продолжение объединения ДРСУ и подготовка к строительству мостов через Волхов и Свирь, сообщает портал asninfo.ru.

«Мы провели детальное изучение госпрограмм. Сейчас у нас есть полное понимание по всем главным вопросам, причем за каждым направлением персонально назначен ответственный. Ежеквартально будем анализировать бюджетное исполнение всех обозначенных пунктов», – рассказал председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Юрий Запалатский.

По информации пресс-службы губернатора и Правительства Ленобласти, проблемным вопросом остается недостаточный контроль и некачественная проработка муниципалитетами документации по проектам, реализуемым с использованием региональных субсидий. В Комитете по дорожному хозяйству заявили, что при нарушении сроков или ненадлежащем качестве ремонта заявки поселений на очередной финансовый год не будут приниматься к рассмотрению.

Судебный бум

Максим Еланский / В 2017 году в Петербурге и Ленобласти продолжился рост судебных разбирательств с участием представителей строительного рынка, в том числе и с их последующим банкротством.

По оценке экспертов, загруженность арбитражных судов в России в 2017 году продолжала расти. Количество исков, поданных в судебные инстанции, увеличилось на 20%. Также, по данным Единого федерального реестра (Федресурс), количество сведений о банкротстве выросло на 7,7%, что близко к историческому антирекорду 2009 года. Финансово несостоятельными стали в 2017 году 13,5 тыс. организаций. Из них пятая часть имеет отношение к строительной сфере.

Ситуация в Петербурге и Ленобласти в целом повторяет общероссийскую статистику. Судебных разбирательств стало больше. Банкротами, по данным Федресурса, стали 732 организации, 140 из них связаны со строительством.

Криминальный госзаказ

В 2017 году в Петербурге продолжались судебные тяжбы, участниками которых являлись исполнители крупных госзаказов. В частности, одними из самых громких стали разбирательства между ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» при Минкультуры РФ и ООО «СтройСоюз В», подрядчиком строительства новой сцены Театра Европы. В конце 2016-го чиновники расторгли контракт со строительной организацией, и весь прошлый год компания пыталась опротестовать это решение. Другим иском Дирекция стала взыскивать с подрядчика неотработанный аванс в размере почти 200 млн рублей. Ответчик встречным иском стал требовать от заказчика выплаты аналогичной суммы за понесенные издержки. Несколько дней назад Арбитражный суд Северо-Западного округа иск о незаконности одностороннего расторжения контракта отправил на новое исследование в первую инстанцию.

Также в прошлом году структура Минкультуры РФ получила иск от компании «БалтСтрой» из-за одностороннего расторжения контракта на 1,4 млрд рублей на реставрацию здания Петербургской консерватории. Стоит добавить, что в настоящее время топ-менеджеры «БалтСтроя» являются участниками уголовного «дела реставраторов». Некогда крупнейшая реставрационная компания страны



Фото: Никита Крючков



Количество исков, поданных в судебные инстанции, увеличилось на 20%

погрязла в судебных претензиях от бывших подрядчиков.

Еще одна громкая тяжба 2017 года, начавшаяся в арбитраже, связана со строительством: СИЗО «Кресты 2» в Колпино. Активно судились между собой заказчик (УФСИН РФ), генподрядчик (АО «Генеральная строительная корпорация») и субподрядчики. В итоге дело приобрело уголовный оттенок. Экс-глава «Генеральной строительной корпорации» Виктор Кудрин и куратор стройки в УФСИН считаются подозреваемыми в выводе крупной суммы государственных средств и ждут окончания судебных разбирательств.

Дольщики без застройщика

Крупная петербургская подрядная компания «НСК-Монолит» в 2017 году начала процедуру собственного банкротства. За последние несколько лет организация погрязла в судебных исках из-за невыполнения обязательств перед партнерами на общую сумму более 5 млрд рублей. Правоохранительные органы завели на генерального директора компании Дмитрия Семёнова уголовное дело из-за неуплаты налогов на 1,2 млрд рублей.

Еще один крупный подрядчик Петербурга – компания «Геострой», специализирующаяся на геотехнических работах, – в настоящее время также находится в предбанкротном состоянии из-за крупных долгов.

Не обошелся год и без банкротства самих застройщиков. В Ленинградской области во второй половине 2017-го началась ликвидация компании «Тарел» – застройщика ЖК «Ванино». Также процедура наблюдения в ноябре была введена в отношении ЖСК «Муринское-1» – структуры O2 Development. Застройщик ЖК «Силы Природы» пытался и продолжает пытаться остановить судебный процесс.

В последние дни 2017 года в Петербурге началась процедура банкротства компании «Питер-Констракшн». Организация в течение последних пяти лет пыталась достроить ЖК «Охта Модерн», возведение которого началось еще в 2004 году.

Эксперты также отмечают, что в 2017 году стало больше банкротных исков от дольщиков к застройщикам, затягивающим ввод объектов. Но в целом эти судебные заявления пока серьезно не отразились на деятельности или бездеятельности строительных организаций.

мнение

Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»:



– Стало больше громких банкротств строительных компаний, т. е. банкротств некогда крупных подрядчиков, которые утратили финансовую устойчивость. Среди более мелких компаний банкротства всегда были достаточно частыми в силу особенностей платежей в строительстве, где оплата идет «по цепочке», и при «разрыве цепочки» все нижестоящие субподрядчики оказываются в тотальных неплатежах. Связано это во многом с явным перекосом ситуации в пользу заказчиков и отсутствием нормальных механизмов банковского финансирования и гарантирования в строительстве. Пока работающими являются только банковские гарантии подрядчиков в пользу заказчиков, а обратная ситуация фактически отсутствует. Очень часто строительные компании, сделав объем работ, не получают оплату или получают ее со значительной задержкой.



Максим Смирнов, юрист практики разрешения споров Rightmark Group:



– Традиционно судебные споры между участниками как жилищного, так и коммерческого строительства занимают львиную долю всех дел, переданных на рассмотрение судов. Нарушение договорных обязательств и многочисленные судебные тяжбы ведут к банкротству застройщика. За последний год заметна тенденция к стабилизации экономики, что позволило застройщикам остаться на рынке и реализовывать уже начатые проекты. 2017 год можно отметить как год становления процедуры банкротства физических лиц. Новые и неопробованные правила банкротства позволили многим собственникам бизнеса избавиться от личных долгов. С учетом тенденции, о которой я упомянул ранее, мы считаем, что рынок жилищного строительства будет постепенно стабилизироваться, исковая нагрузка снизится.

Фото: Никита Крючков



Земельный вопрос

Михаил Светлов / В 2017 году строители Петербурга и Ленобласти купили земли меньше, чем годом ранее. Данные аналитиков разнятся. Одни говорят о спаде активности на рынке земли в два раза, другие – в три раза. Но с конца года число сделок выросло. Всплеск активности связан с изменением в ФЗ-214, которое ужесточит работу застройщиков жилья уже этим летом. Строители торопятся пополнить земельные банки и получить разрешения на новые стройки по старым правилам. ➔

Аналитики констатировали спад активности застройщиков жилья на земельном рынке по итогам 2017 года. По данным экспертов NAI Besag, за прошлый год количество сделок по покупке участков под жилье в Петербурге сократилось на 42%, а общая площадь земли, участвующей в сделках, оказалась в два раза меньше, чем годом ранее. «По нашим данным, в 2017 году в городе застройщики заключили 14 сделок по покупке земли общей площадью 1,5 млн кв. м. Годом ранее показатели были более впечатляющие: было заключено 24 сделки с землей общей площадью 3,24 млн кв. м», – сообщила директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besag Ольга Шарыгина.

Объем и бюджет

У экспертов Colliers International в Петербурге другие данные. «В течение прошлого года в Петербурге под жилищный девелопмент было приобретено 19 земельных участков суммарной площадью около 110 га, где можно построить 2 млн кв. м жилья. Это в три раза меньше, чем годом

ранее», – сообщила директор департамента инвестиционных услуг Colliers International в Петербурге Анна Сигалова.

А в компании Knight Frank St Petersburg, которая проанализировала земельный рынок агломерации (совокупно Петербург и Ленобласть), отметили, что за прошлый год в регионе было реализовано более 50 участков под жилищное строительство, общей площадью более 210 га, на которых возможно возвести около 3,5 млн кв. м жилья. Бюджет покупок составил 810 млн долларов. Наиболее крупными по площади земельными участками дополнили свои активы «Группа ЛСР», Setl City, Glorax Development, «Эталон», «ЦДС».

Глава «ЦДС» Михаил Медведев сообщил, что за 2017 год его компания купила землю под строительство 400 тыс. кв. м жилья. В Setl City рассказали о покупке за год 60 га земли под новые стройки, в том числе почти 26 га бывшей территории завода «Пигмент». Крупнейшей покупкой «Группы ЛСР» в прошлом году стали 34 га на намыве Васильевского острова под масштабный жилой квартал. А Glorax Development купил несколько участков на Лиговском проспекте (в совокупно-

сти 25 га) и будет застраивать их жильем в рамках единой концепции ближайшие десять лет.

В конце 2017 года все эксперты отметили всплеск активности покупателей на земельном рынке. По данным NAI Besag, в IV квартале было закрыто 6 сделок с землей общей площадью 600 тыс. кв. м (38% от годового оборота рынка).

«Толчком к активности послужили серьезные поправки в закон о долевом строительстве, которые вступят в силу в 2018 году», – говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. Эти поправки ужесточают правила работы строителей.

«Пока не было изменений в отраслевом законе, девелоперы внимательно отбирали проекты для работы. А сейчас покупают все, что есть. Лишь бы успеть до середины следующего года. Этим ажиотажем строители, к сожалению, создают себе дополнительные риски», – считает исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников.

«Нынешняя активность строителей не говорит о развитии отрасли. Мы просто «накачиваем баллоны кислородом».

Но скоро рванет и шарахнет по рынку. По моим прогнозам, случится это уже в 2019 году», – подтверждает гендиректор ГК «Легенда» Василий Селиванов.

Цена и ликвидность

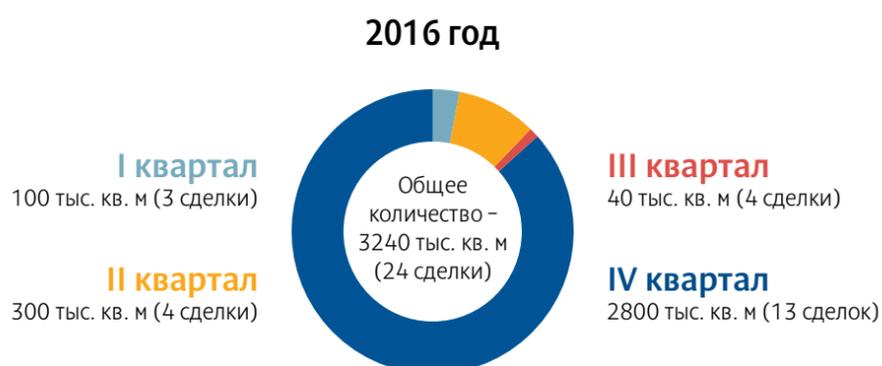
При этом все эксперты говорят, что цены на землю в регионе за год не изменились. «Цены пока еще переживают посткризисный период спада, поэтому существенных скачков нет», – говорит Ольга Шарыгина. По ее словам, стратегия у каждого «лендлорда» индивидуальная и выстраивается исходя из мышления продавца и понимания им своих возможностей и особенностей земельного участка. «Те, кто давно стоит на рынке с низколиквидными участками, начинают рассматривать варианты совместных проектов или получение за землю квадратных метров в будущих объектах недвижимости. Конечно, этот вариант ущемляет экономические интересы собственника. Зачастую девелоперы предлагают такие условия сделки, что это выглядит как выкручивание рук. Но если мы говорим об участках более или менее ликвидных, то тут уже собственники стараются «выжать» максимальную цену за квадратный метр», – добавляет эксперт NAI Besag. «На дисконт продавцы соглашались только в связи с несоответствием проектов градостроительным нормам и необходимостью получения нового разрешения на строительство», – говорит Анна Сигалова.

«Объективных предпосылок для роста стоимости земли сегодня нет, ведь и рынок жилья в Петербурге особого роста не демонстрирует. Цена земельных участков связана с покупательной способностью населения (по крайней мере, в массовом сегменте), а способность эта, к сожалению, не растет. Есть еще один фактор, влияющий на цену земельных участков, – это градостроительное законодательство, которое за последние годы стало жестче: на том же участке два-три года назад можно было построить больше, чем сегодня», – заключил президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский.

О перспективах земельного рынка в 2018 году эксперты говорят осторожно. «Последнее согласование нового Генерального плана Петербурга завершилось в 2017 году. В результате он фактически остался в неизменном виде и не предполагает развитие большинства промышленных территорий во внутригородской черте под жилые зоны, как рассчитывали многие девелоперы. Новые поправки будут рассматриваться только в 2020 году. В результате высокого спроса будет продолжаться сокращение количества и общей площади земельных участков, которые пригодны для жилищного строительства. Это может привести к образованию дефицита ликвидной земли, что, в свою очередь, будет способствовать росту цен предложения», – говорит Николай Пашков.

«В 2018 году девелоперы сохраняют свой интерес к рынку, но объем сделок останется на уровне 2017 года», – считает Ольга Шарыгина. Она также согласна, что «пятен» для покупки в городе становится все меньше.

➔ Сделки по приобретению земельных участков для жилищного строительства в 2016-2017 гг.



Источник: NAI Besag

НОВОСТИ

Жители области решают, где быть паркам и скверам

Объекты для создания комфортной городской среды определяют жители Ленинградской области.

В 21 муниципальном образовании региона стартовал прием предложений от жителей о включении общественных пространств – парков, скверов, площадок, набережных – в программу благоустройства на 2018 год. Прием заявок продлится до 9 февраля 2018 года. Финальное голосование по отбору проектов и территорий состоится в каждом населенном пункте 18 марта. Предложения можно направлять по обычной или электронной почте, а также лично.

В 2018 году на проекты программы «Формирование комфортной городской среды» в Ленинградской области будет направлено около 1 млрд рублей из федерального, областного и местного бюджетов.

Напомним, в 2017 году в рамках федеральной программы «Формирование комфортной городской среды» в Ленинградской области благоустроено 133 дворовых территории и 42 общественных пространства. В соответствии с постановлением Правительства РФ, прямое рейтинговое голосование жителей при выборе проектов общественных пространств в 2018 году станет обязательным.

Молодежь области создает комфортные города

Учащиеся Ленинградского государственного университета им. А. С. Пушкина представили губернатору Ленинградской области Александру Дрозденко дизайн-проекты по формированию комфортной городской среды.

На специальной выставке экспонировались варианты благоустройства придомовых территорий, городских общественных пространств, детских садов, школ и поликлиник. Они были созданы студентами ЛГУ при плотном взаимодействии с муниципальными органами и жителями городских поселений. Некоторые проекты уже прошли этап общественных слушаний. Александр Дрозденко выделил две представленные на выставке работы: дизайн-проект благоустройства территории школы в Сланцах Марии Ермолаевой и дизайн-проект благоустройства и озеленения территории детского сада в Луге Анжелики Гуцан.

Потянулись за полисами

Вероника Маслова / Рынок страхования частной недвижимости в Петербурге продолжает расти быстрыми темпами. Несмотря на кризис, в 2016 году число продаваемых полисов выросло более чем на 20%, а по итогам 2017 года рост превысит 30%, прогнозируют эксперты. Причины в буме ипотеки, а также в растущих продажах «коробочных» и «акционных» страховок.

Спрос на страхование недвижимости со стороны частных лиц увеличивается на протяжении последних нескольких лет. В кризис интерес к страхованию вырос по объективным причинам – граждане хотят сохранить нажитое имущество. Официальные итоги года будут подведены позднее, но статистика за 9 месяцев уже говорит о многом: по Петербургу в целом рост объема страхования недвижимости составил 24,1% (до 1,8 млрд рублей), что гораздо выше средних показателей по России (на 12%), говорит Ольга Захарченко, руководитель Северо-Западного дивизиона компании «Ренессанс страхование». Это один из немногих видов, который продемонстрировал последние три года темпы роста порядка 15-20%, отмечает она.

«В 2016 году рост рынка в сегменте страхования недвижимости был на уровне 21%. Уверен, что в 2017 году он будет порядка 28-30% в количестве полисов. При этом в деньгах рост будет меньше, так как на рынке прослеживается снижение средней стоимости полиса за счет увеличения доли недорогих «коробочных» решений и акций для клиентов», – отмечает генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев.

В связи с крупной долей ипотечных программ, наиболее распространенный объект страхования сегодня – это конструктив здания

Среди причин роста эксперты называют и участвовавшие катаклизмы. «В ушедшем году произошло несколько чрезвычайных ситуаций, в результате которых пострадало или было полностью уничтожено имущество граждан. Подобные вещи заставляют россиян задуматься о необходимости страхования имущества», – говорит Алексей Букин, директор Северо-Западного окружного филиала страховой компании «Согласие». По его словам, динамика выплат страховщиков тоже была существенной – объем выплат за три квартала 2017 года увеличился на 25,9% по сравнению с 2016 годом.

По оценкам компании «Ренессанс страхование», примерно половина договоров

↓ Прогноз динамики страхового рынка России и сегмента страхования имущества

Вид страхования	Премии, 2016 г., млн руб.	Премии, 2017 г., млн руб., прогноз	Премии, 2018 г., млн руб., прогноз	Прогноз темпов прироста взносов, 2018 г. / 2017 г., %
Страхование имущества юридических лиц	107 486	95000	90 000	Минус 6-5
Страхование имущества граждан	51 444	58 000	65 000	Плюс 11-13
Страховой рынок, всего	1 180 632	1 300 000	1 420 000	9-10

Источник: RAEX (Эксперт РА)

страхования квартир сегодня заключается в рамках ипотечного страхования, и эта доля за последние полтора года выросла на 20%. Доля ипотеки в портфеле имущественных видов «Ингосстраха» – 42-47%, говорит директор петербургского филиала компании Владимир Храбрых. Динамика в ипотечном страховании – плюс 30-35% в год. «В 2017 наблюдался особо высокий спрос на этот вид, а принимая во внимание запуск государственных программ субсидирования ипотеки (к примеру, президентская ипотечная программа для многодетных семей со ставкой 6%), мы прогнозируем дальнейший рост», – добавляет г-н Храбрых.

банки и ритейлеры. Через посредников страховщики сегодня более активно предлагают не только «коробочные» полисы страхования недвижимости, но и недорогие продукты по страхованию банковских карт, мобильной и бытовой техники и иного личного имущества, добавляет г-н Локтаев.

Впрочем, количество самостоятельных договоров также растет. При этом вместе со своими квартирами граждане страхуют и ответственность перед третьими лицами, говорит Кирилл Павлов, директор филиала компании «ВТБ Страхование» в Санкт-Петербурге. Такую тенденцию он связывает со статистикой: согласно социологическим опросам, каждый третий городской житель России хотя бы раз в жизни сталкивался с протечками труб и затоплениями квартир.

В связи с крупной долей ипотечных программ, наиболее распространенный объект страхования сегодня – это конструктив здания (только стены и перекрытия), отмечает г-жа Захарченко. Таких договоров чуть менее 50%. Также востребовано страхование только отделки и отделки и домашнего имущества (около 20%) и комплексное страхование: программа «конструктив + отделка + имущество + гражданская ответственность перед соседями» (15%).

Согласно прогнозу RAEX, в 2018 году прирост страховых премий по страхованию имущества физических лиц (дома, квартиры) составит 11-13%. Участники рынка с такими оценками согласны. Рынок продолжит расти, как на фоне развития рынка ипотеки в результате снижения процентных ставок, так и за счет стремления людей защитить семейный бюджет от крупных незапланированных расходов, говорит г-н Павлов.

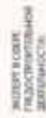
16+



PROESTATE EVENTS



СТРОИТЕЛЬНЫЙ



ДИСКУССИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 2018

ВОЗМОЖНОСТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

20 ФЕВРАЛЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



AUTHOR: BOUTIQUEHOTEL,
ВЛАДИМИРСКИЙ ПРОСПЕКТ, 9,
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Ипотека дешевеет, но не для всех

Вероника Маслова / Низкие ставки стали мощным стимулом спроса на ипотеку: в 2017 году выдачи кредитов в Петербурге выросли на 35%. О рекордных объемах кредитования уже сообщили многие банки. Ситуация на рынке останется благоприятной и в 2018 году, полагают эксперты. В цене вырастут только кредиты с низким первоначальным взносом. ➔

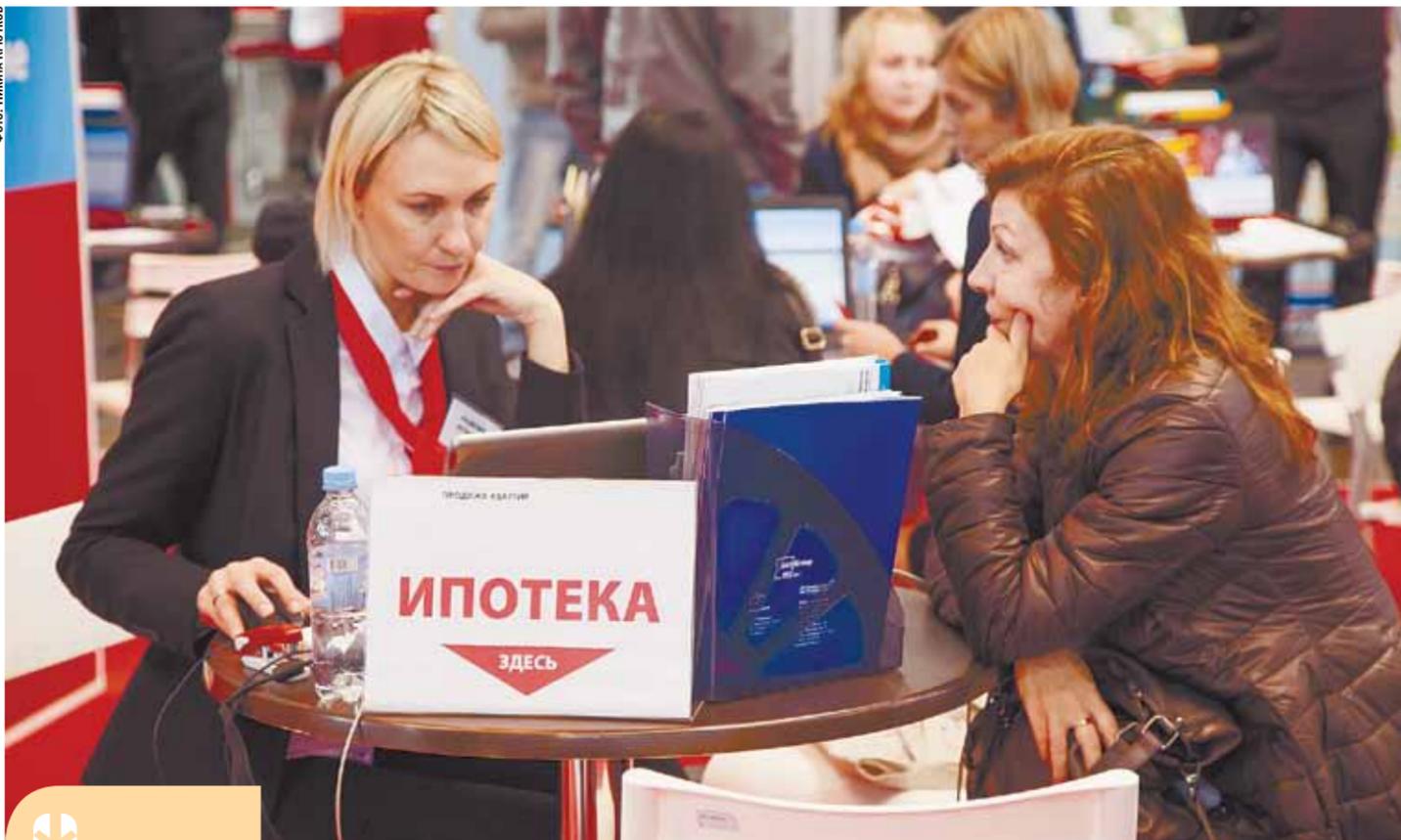
Согласно данным Центробанка, за 11 месяцев 2017 года в Петербурге было выдано кредитов на 110,375 млрд рублей, что на 35,1% больше, чем за тот же период 2016 года (81,708 млрд рублей). Такая же высокая динамика (рост на уровне 34,5%) наблюдалась и в целом по России: в общей сложности российские банки выдали за 11 месяцев 2017 года кредитов на 1,731 трлн рублей. По итогам всего 2017 года, выдачи вырастут, возможно, до 40%, полагает генеральный директор ООО «Первое Ипотечное Агентство» Максим Ельцов.

Топ-5 ипотечных банков в Петербурге остается неизменным: Сбербанк, ВТБ 24, Банк «Санкт-Петербург» (БСПБ), «Россельхозбанк», на 5-е место можно поставить вместе – «Дельта Кредит», «Абсолют Банк» и «Газпромбанк».

Линейка ставок

Северо-Западный банк Сбербанка за 11 месяцев 2017 года выдал в Петербурге 33 тыс. кредитов на 75,6 млрд рублей (рост 57%). На Петербург сегодня приходится 53% всего ипотечного портфеля. Мощным стимулом стали ставки, говорит директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного Сбербанка Вячеслав Лебедев. Еще в феврале 2017 года банк снизил их на 1,1 п. п., существенно упростил саму линейку ставок, а затем реализовал сервис по покупке квартир онлайн. За 11 месяцев 2017 года уже 2690 клиентов приобрели квартиры именно таким способом.

Выдачи розничного бизнеса ВТБ по итогам 2017 года выросли на 21% (13,7 тыс. ипотечных кредитов на 36,3 млрд рублей) и стали рекордными после декабря 2014 года. БСПБ увеличил выдачи на 41% (11,3 тыс. кредитов на 25 млрд рублей), «Абсолют Банк» – на 20% (1300 кредитов на 3,6 млрд рублей). «Если в начале года некоторые откладывали покупку, то начиная с осени люди стали активнее приобретать недвижимость. Возможно, определенную роль сыграли опасения, что на фоне увеличения количества сделок на рынке недвижимости может увеличиться стоимость квадратного метра», – рассказывает Мария Батталова, заместитель управляющего филиалом «Абсолют Банка» в Петербурге. Вслед за ключевой ставкой стоимость ипотеки в 2017 году в среднем по рынку снизилась на 2-2,5 п. п. В настоящее время среднерыночные ставки на первичном рынке составляют 9,5%, на вторичном – 9,5-10%.



Пик выдач пришелся на декабрь, когда стало известно, что регулятор ужесточает требования по резервированию по кредитам с низким первоначальным взносом

Пик выдач, по словам г-жи Батталовой, пришелся на декабрь, когда стало известно, что регулятор ужесточает требования по резервированию по кредитам с низким первоначальным взносом и с 1 января 2018 года с рынка исчезнут программы с первоначальным взносом менее 20%. Те, кто рассчитывал приобрести недвижимость с минимальным первоначальным взносом, постарались завершить сделку до конца 2017 года.

Снижение ставок способствовало росту интереса и ко вторичному рынку. По итогам 2017 года, доля «вторички» в выданных кредитах существенно выросла: если в 2016 году на нее приходилось 43%, то в 2017 году – 51%. Спрос стал более сбалансированным: в ВТБ доля кредитов на покупку готового жилья по итогам года достигла 34%, тогда как по итогам 2016 года этот показатель составлял лишь 25%. Тем не менее, средняя ставка на «первичку» в настоящий момент ниже благодаря специальным условиям для ряда застройщиков. «О перераспределении рынка говорилось еще в I квартале

2017 года, это следствие выравнивания ставок «первички» и «вторички», и этот процесс еще продолжится», – считает г-н Ельцов. В 2017 году на строящееся жилье приходилось 45% всех ипотечных кредитов Северо-Западного банка Сбербанка, но в Петербурге эта цифра существенно отличалась – 57%. Возможно, здесь сыграло роль большое количество предложений и партнерских программ от партнеров-застройщиков, считает Вячеслав Лебедев.

Средняя сумма кредита в Петербурге в прошлом году выросла с 2 млн до 2,5 млн рублей, отмечает г-н Ельцов. А первоначальный взнос, напротив, снизился с 30% до 20%.

Реальное снижение

В 2018 году рост рынка продолжится, полагают эксперты. Агентство ипотечного жилищного кредитования прогнозирует рост выдачи ипотечных кредитов в России в 2018 году до 2,5 трлн рублей. В сложившейся ситуации ипотека становится

основной движущей силой жилищного рынка, говорится в Стратегии развития жилищной сферы до 2025 года, которую 24 января 2018 года представил в Госдуме глава Минстроя России Михаил Мень. В Стратегии говорится, что в 2017 году доля строящегося жилья, приобретаемого в ипотеку, выросла до 40%. Ожидается, что через пять лет доля ипотеки в покупке нового жилья будет составлять 70%.

В текущем году ЦБ прогнозирует очередное снижение ключевой ставки еще на 1 пункт в течение года. «Вряд ли ставки по ипотеке продолжат снижаться столь же стремительными темпами, однако первые недели начавшегося года демонстрируют умеренное сохранение тенденции к понижению. Естественными ограничениями тут выступают исчерпание платежеспособного спроса и снижение реальных доходов населения, что может в итоге повлиять на темпы выдачи кредитов, несколько снизив их в текущем году», – говорит Алексей Корнев, аналитик ГК «ФИНАМ». Отдельные видные фигуры отрасли прогнозируют понижение ставок в течение года еще на 2%, однако реальное ближайшее снижение ставки будет доступно лишь по программе госсубсидирования по числу рожденных детей, добавляет руководитель направления Группы развития и поддержки бизнеса ипотечного кредитования Дирекции розничного бизнеса Банка «Санкт-Петербург» Антон Комаров.

Повышение банками первоначального взноса до 20% не окажет существенного влияния на ипотечный рынок, объемы выдач с минимальным взносом в целом по рынку невелики, отмечает г-жа Батталова. Но важным изменением, по ее словам, должен стать запуск госпрограммы для семей с детьми: при рождении второго или третьего ребенка в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года – ставка будет субсидироваться до 6% в течение трех или пяти лет.

Объемы выдачи ипотеки в Петербурге (первичный и вторичный рынок)

	Объем, млн рублей		
	2017	2016	прирост в 2017-м
январь	4859	4945	-2%
февраль	11 743	16 805	-30%
март	21 888	23 516	-7%
апрель	31 816	30 731	4%
май	41 741	37 055	13%
июнь	52 069	43 994	18%
июль	61 835	50 433	23%
август	72 123	57 386	26%
сентябрь	82 917	64 879	28%
октябрь	95 887	72 782	32%
ноябрь	11 0375	81 708	35%

Источники: ЦБ, ООО «Первое ипотечное агентство»

Подумать об отдыхе

Максим Еланский / Рынок загородной гостиничной недвижимости постепенно начинает развиваться, несмотря на затяжные сроки окупаемости бизнеса. ➔

Директор по развитию компании ProExpert Полина Яковлева отмечает, что на данный момент на рынке загородной гостиничной недвижимости Петербурга и Ленобласти функционирует порядка 80 отелей (три, четыре, пять «звезд»), номерной фонд в которых превышает 20 лотов. Более 70% от всего объема составляют проекты класса «три звезды». Международные операторы на этот рынок не выходят. Им интересны более крупные проекты, которые сложно развивать вне городских территорий.

При этом исторически сложилось так, что основной объем загородной гостиничной недвижимости сосредоточен в Курортном районе на берегу Финского залива. В этой локации насчитывается около 30 отелей, основная доля которых относится к элитному сегменту. Один из последних проектов реализован в 2016 году – апартаменты «Первая Линия. Life Energy Resort». Знаковым проектом, который ожидается ко вводу, должен стать город-курорт Gatchina Gardens в Гатчинском районе, рассчитанный на 800 тыс. кв. м курортной недви-

жимости. Инвестором Gatchina Gardens выступает шведский инвестиционно-строительный холдинг CastorX Capital.

Тем не менее, считает Полина Яковлева, сегмент загородной гостиничной недвижимости развит слабо, и в первую очередь это связано с затяжными сроками окупаемости. Если в городе заполняемость в среднем по году находится на уровне 75%, то в загородных проектах – только 45%. Кроме того, в загородных проектах заполняемость сильно завязана на сезонности: в летний период она может достигать 100%, а в остальные сезоны – резко сократиться до минимальных показателей.

«При этом арендный бизнес на загородном рынке развивается гораздо активнее: число запросов на аренду коттеджей или апартаментов на летний сезон, на выходные, при условии развитой инфраструктуры как для летнего, так и для зимнего отдыха, растет с каждым годом», – отмечает Полина Яковлева.

Схожая позиция по рынку загородного гостиничного бизнеса и у руководителя проектов девелопмента и развития тер-

риторий Becar Asset Management Group Екатерины Тейдер. По ее словам, сейчас развитие этой отрасли происходит, в основном, через реконструкцию и приспособление под современное использование советских зданий. В этом случае уровень сервиса остается не выше среднего, поскольку такой путь имеет определенные ограничения. Другой путь – строительство новых современных комплексов в сочетании с коттеджными поселками. В этом случае объект обычно привязан к конкретной локации и конкретным «якорям», обеспечивающим заполняемость, как в случае с Коробицыно и Охта-Парком.

«Сложности у сегмента стандартные – в первую очередь, инженерные коммуникации. Их обеспечение в случае с новым строительством становится существенной финансовой нагрузкой. Вопрос на этом рынке сегодня стоит не в области конкуренции, а в области спроса. Популярными объектами довольно уникальны и привязаны к своей аудитории. В целом, рынок загородных отелей в Ленобласти настолько ненаполнен и несформирован сегодня, что

говорить о конкуренции не приходится», – делает выводы Елена Тейдер.

Однако, согласно исследованию компании «Решение», за последние 10 лет в индустрии гостеприимства «незаметно» для потребителей и профессионалов рынка сформировался сегмент организованных загородных баз отдыха с функцией краткосрочной и долгосрочной аренды. Эксперты насчитали около 60 таких игроков рынка, которые предоставляют в аренду коттеджи и апартаменты (и сопутствующие услуги высокого качества), с числом коттеджей не менее 5.

Оборот изученного сегмента, по оценке специалистов, составляет более 1 млрд рублей в год, а общее число коттеджей разной вместимости превышает 900 единиц. Основным конкурентом для данных игроков выступает предложение частного сектора, которое традиционно притягивает потребителей, арендующих жилье за городом.

По оценке экспертов, основной спрос в сегменте формируется в сезон отпусков. Но растет спрос на аренду и в межсезонье, поэтому часть баз отдыха имеет предложение долгосрочной аренды (от 6 мес. до 1 года). Имеются даже примеры баз отдыха, полностью ориентированных на долгосрочное проживание.

Стоит добавить, что сейчас «Решение» выступает с инициативой создания Ассоциации загородного отдыха, которая объединила бы усилия игроков рынка для его популяризации в регионе.

Топ-50 лучших загородных баз отдыха

Базы отдыха	Место в рейтинге	Топ-5	Топ-10	Топ-20	Топ-30	Топ-40	Топ-50
Дача	1-3						
Дом у моря	1-3						
Царство-королевство	1-3						
Вохотка	4						
Илоранта	5						
ДачаЛэнд	6-8						
Лесная рапсодия	6-8						
Окуневая	6-8						
Аврора Центр отдыха	9-11						
Вержица	9-11						
Орех	9-11						
Грин Вилладж (Green Village)	12-14						
Ладога озеро	12-14						
Эко Вилладж (Eco Village)	12-14						
Драгунский ручей	15-18						
Громово Парк	15-18						
Ильичево	15-18						
Самая Ладога	15-18						
ЛосевоДа	19						
Рыбацкий хутор	20						
Русская Красавица	21-22						
Шале Рояль	21-22						
Большие камни	23-25						
Давинчи Парк (Вороний хутор)	23-25						
Кургала	23-25						
Плотвичкина заводь	26						
Поместье озера Сиркюярви	27-28						
Тихий берег	27-28						
Красное озеро	29						
Лесная сказка	30						
Мичуринский дворик	31-32						
Подворье	31-32						
Трава	33-36						
Коркино	33-36						
Лесные озёрки	33-36						
Семь озер	33-36						
Аннушка	37-38						
Карина	37-38						
Снегурия (Царство Снегурочки)	39						
Журавушка	40						
Доброе хозяйство	41-42						
Донцо	41-42						
Кирочное	43						

Классификация загородных баз отдыха



Аврора Центр отдыха
Вержица
Вохотка
Дача
ДачаЛэнд
Дом у моря
Илоранта
Лесная рапсодия
Окуневая
Орех
Царство-королевство



Большие камни
Грин Вилладж (Green Village)
Громово Парк
Давинчи Парк (Вороний хутор)
Драгунский ручей
Ильичево
Кургала
Ладога озеро
ЛосевоДа
Плотвичкина заводь
Поместье озера Сиркюярви
Русская Красавица
Рыбацкий хутор
Самая Ладога
Шале Рояль
Эко Вилладж (Eco Village)



Аннушка
Доброе хозяйство
Донцо
Журавушка
Карина
Кирочное
Коркино
Красное озеро
Лесная сказка
Лесные озёрки
Мичуринский дворик
Подворье
Семь озер
Снегурия (Царство Снегурочки)
Тихий берег
Трава

Источник: КГ «Решение»



мнение



Георгий Богачёв,
собственник базы
отдыха «Илоранта»:

➔ – На мой взгляд, потенциал у данного рынка недвижимости есть. Сейчас появляется все больше людей, которые рассматривают загородные отели, гостевые домики, базы отдыха как альтернативу даче. Они привыкли к комфорту и не представляют себя на 6 сотках с туалетом на улице, а иметь дом со всеми городскими удобствами не могут себе позволить. Тем более, что его содержание требует дополнительных сил и времени. В целом, я сторонник точки зрения, что загородную гостиничную недвижимость необходимо развивать в формате небольшого семейного бизнеса, как это принято в Европе. Но, конечно, необходимо грамотное позиционирование в работе с такими объектами.



ООО «ЛенСтройГеология» является многопрофильной компанией, осуществляющей деятельность в области кадастровых и проектно-изыскательских работ, а также проводит лабораторно-инструментальные исследования для ввода зданий и сооружений в эксплуатацию.

Компания имеет допуски по всем видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные.

ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ И КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ

без привлечения сторонних специалистов, что способствует высокому качеству производимых работ и максимальной эффективности их выполнения.



ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ

Все работы выполняются внутри нашей компании. Решаем все вопросы по принципу «одного окна».

Работы в составе инженерно-геодезических изысканий:

- Крупномасштабная топографическая съемка;
- Контрольно-исполнительная съемка;
- Геодезическая разбивка осей зданий и сооружений;
- Контроль за деформациями зданий и сооружений;
- Создание и закрепление плано-высотного обоснования на объекте;
- Регистрация работ в геолого-геодезической службе;
- Сопровождение государственной и негосударственной экспертизы.

Работы в составе инженерно-геологических изысканий:

- Бурение инженерно-геологических скважин;
- Статическое зондирование грунтов;
- Лабораторное определение физико-механических свойств грунтов;
- Составление технического отчета об инженерно-геологических изысканиях;
- Регистрация отчета в геолого-геодезической службе;
- Сопровождение государственной и негосударственной экспертизы;
- Полевые методы исследования (штамповые испытания).

Работы в составе инженерно-экологических изысканий:

- Радиоэкологические работы (гамма-съемка и МАД);
- Геохимические, микробиологические и паразитологические исследования почвы;
- Токсикологические исследования почвы;
- Оценка физических факторов риска (измерение шума, ЭМИ, инфразвука, вибрации);
- Получение справки о фоновых загрязнениях воздуха;
- Получение справки гидрометеорологических наблюдений;
- Получение экспертных заключений;
- Сопровождение государственной и негосударственной экспертизы.

Работы в составе инженерно-гидрометеорологических изысканий.

Работы в составе инженерно-геотехнических изысканий.

Обследование состояния грунтов основания зданий и сооружений.

Кадастровые и межевые работы (техническая инвентаризация, межевание и кадастр).

Лабораторно-инструментальные исследования для ввода зданий и сооружений в эксплуатацию.



ЭКОНОМИЯ ДЕНЕГ

Работаем без посредников и подрядчиков. Выполняем работы в кратчайшие сроки.



ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

Используем высокотехнологичное оборудование. Обладаем большим опытом выполнения работ.



190020, Санкт-Петербург, ул. Бумажная, 17А, пом. 427(1),
тел. 8 (812) 645-85-25
<http://www.burim24.ru/>



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



информационный центр Сети КонсультантПлюс

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



Агентство строительных новостей

ЧИТАЙ ТАМ, ГДЕ УДОБНО



ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



<https://vk.com/asninfo>



<https://www.facebook.com/StroitelnyyEzhenedelnik/>



<http://t.me/stroyezh>



https://twitter.com/asninfo_ru



<https://www.youtube.com/channel/>



<https://www.instagram.com/stroyezh/>



**Квартиры
в сданном доме
от 1,4 млн руб.!**

УЗНАЙТЕ ПОДРОБНОСТИ:

пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1, лит. А

+7 (812) 322-93-73

952-73-07, 952-73-27

Ленинградская область,
г. ШЛИССЕЛЬБУРГ, ул. КИРОВА/ПРОЛЕТАРСКАЯ



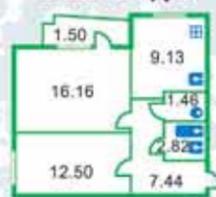
Дом сдан. Чистовая отделка. № 214-ФЗ.

1 584 000 руб.



Студ. S=25,10

2 821 700 руб.



2-к. кв. S=50,00

Ленинградская область,
г. КИРОВСК, НАБЕРЕЖНАЯ УЛ., Д. 19

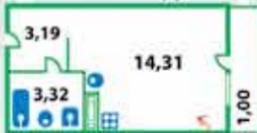


2-й этаж

ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА:

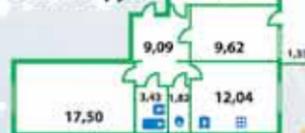
6-17-этажный кирпично-монолитный жилой комплекс,
расположенный на берегу Невы в центральной части Кировска.

1 463 980 руб.



Студ. S=23,29

3 827 046 руб.



3-к. кв. S=65,98

ОСОБЕННОСТИ:

30 мин. от КАД

Чистовая отделка

№ 214-ФЗ

Срок ввода:

1ПК – дом сдан

2ПК – дом сдан

3ПК – дом сдан

4ПК – 1-й кв. 2018 г.

доступная цена

полная отделка

расположение

экология



С ценами и планировками можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru
и по телефонам отдела продаж.

ФЗ 214. Застройщик ООО «БСК». Проектная декларация на сайте www.spbkvartira.ru. Подробная информация по телефону 322-93-73 и на сайте www.spbkvartira.ru/akcii.

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru и в офисе застройщика ООО «БСК»



Пётр Великий и Екатерина Великая

СДАЁМ В 2018

- Вид на Неву
- Авторская архитектура
- Функциональные планировки
- Дизайнерская отделка холлов
- Система видеонаблюдения
- Детские площадки,
зоны для отдыха
- Паркинг и открытые автостоянки
- Площадка для выгула собак

СТ. М. «РЫБАЦКОЕ»

Квартиры от

1,7
МЛН Р

КОМФОРТ-КЛАСС

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПРИ УСЛОВИИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ И ОПЛАТЫ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА В РАЗМЕРЕ 85% ПО КВАРТИРЕ-СТУДИИ 23,65 М², СТОИМОСТЬЮ 1974776 РУБ. ОСТАТОК В РАЗМЕРЕ 15% ОПЛАЧИВАЕТСЯ ЕДИНОВРЕМЕННЫМ ПЛАТЕЖОМ НЕ ПОЗДНЕЕ 30.11.18. ЗАСТРОЙЩИК: ЗАО «РСТИ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RSTI-ZAO.RU. АДРЕС ОБЪЕКТА: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УСТЬ-СЛАВЯНКА, УЛ. ЗАВОДСКАЯ, 15К



РОССТРОЙИНВЕСТ

ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ». СПБ, ПР. ДОБРОЛЮБОВА, 17С

СОЗДАЕМ ВОЗМОЖНОСТИ
СТРОИМ ДЛЯ РОССИИ

РАБОТАЕМ ПО ФЗ-214

(812) **331-50-00**

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА ПРОДАЖ