

### События

«Лидер Групп» ведет переговоры о покупке земли бывшего мясоперерабатывающего завода им. Кирова (завод «Самсон») под новый проект.

**Жилье вместо колбасы, стр. 4**

### Интервью

Директор  
«Союзпестрострой»  
Лев Каплан:

**«Закон о развитии  
малого бизнеса в строительстве  
внесен в ЗакС», стр. 17**



Точки роста, стр. 11-14 • Инновации, стр. 20



## Шведы закрепились на Новгородской земле

Шведская «ИКЕА Индастри» вложит 50 млн EUR в строительство мебельной фабрики в Новгородской области. Шведская компания наращивает присутствие в регионе, несмотря на связанные с ней финансовые и экологические скандалы и прохладные отношения с правительством области. (Подробнее на стр. 18)

Надежность Ответственность

**СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ  
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ  
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ  
РЕЗКА

320-92-92  
325-58-04

www.szmetal.ru

**РЕМИКС**

производство

**СУХОГО  
КВАРЦЕВОГО  
ПЕСКА**

И

**СУХИХ  
СТРОИТЕЛЬНЫХ  
СМЕСЕЙ**

для всех этапов  
производства

www.re-mix.ru  
(812) 244 40 07

**ЗД-МЕТАЛЛ**

Производим, продаем:  
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм  
Гибочные изделия из арматуры

**3D Metall**

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
5-й Верхний проезд, д. 16,  
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

**InfoTec Service**

Единовременное и объективное снятие показаний с индивидуальных счетчиков позволит МИНИМИЗИРОВАТЬ начисления ОДН. Эффективное решение для вашей квартиры и дома – АСКУЭ «ЭСИОН»!

000 «ИнфоТек-Сервис» www.ascuesion.ru www.infoteclab.ru E-mail: comp@infoteclab.ru  
Тел.: (812) 347-79-98

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

**ОТДЕЛСТРОЙ**

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»  
www.otdelstroy.spb.ru

**ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ**



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

**Издатель и учредитель:**  
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

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

**Генеральный директор:** Инга Удалова  
e-mail: udalova@stroypress.ru

**Главный редактор:** Валерий Грибанов  
e-mail: gribanov@stroypress.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Заместитель главного редактора:** Алена Шереметьева  
e-mail: rel@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

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

**Над номером работали:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,  
Татьяна Кранарева, Никита Крючков,  
Михаил Немировский, Максим Еланский

**Директор по PR:** Татьяна Погалова  
e-mail: pr@stroypress.ru

**Технический отдел:** Дмитрий Неклюдов  
e-mail: admin@stroypress.ru

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редудо (руководитель), Ольга Бич,  
Валентина Бортинова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова, Наталья Антошина  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@stroypress.ru



**Отдел подписки:**  
Елена Хохлачева (руководитель),  
Екатерина Червякова  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.  
Подписной индекс в СЗФО - 83723.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитатах и государственях, в районных администрациях и деловых центрах.

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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.  
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.  
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Стиль бизнеса», «Конкурс», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.  
**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам (специальными - по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголова типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экзemplаров  
Заказ № 22  
Подписано в печать 14.02.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА**  
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ ГИЗДИТ**  
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



**СРЕДО**  
Лучшее СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 и 2013 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещающее строительство в строительстве (лауреат 2012 и 2013 гг.)

# Гостиный Двор пустит к себе академию

**Никита Кулаков /** Акционеры Гостиного Двора проголосовали за реконструкцию одного из корпусов универмага под академию музыки Елены Образцовой. Работы общей стоимостью 300 млн рублей завершатся в 2015 году.

Акционеры «Большого Гостиного Двора» (БГД) на внеочередном общем собрании одобрили идею вложить 300 млн рублей в реконструкцию одного из корпусов универмага под академию музыки Елены Образцовой. Речь идет о лит. В площадью 4,9 тыс. кв. м на внутренней территории двора. Раньше она использовалась под склад. Работы выполнит ЗАО «Геострой». За два последних года БГД уже вложил 90 млн рублей в гидроизоляцию подвалов и усиление фундаментов этого здания. Так что

тита объекта, которая будет готова через шесть месяцев. После этого проект вынесут на новое рассмотрение городских властей. Если он получит одобрение, начнется более масштабная реконструкция.

Против идеи реконструкции лит. В выступила компания Fort Group, которая в прошлом году приобрела 10% акций универмага. У нового акционера своя точка зрения на то, как нужно приводить в порядок Гостиный Двор. «Мы голосовали против, поскольку считаем, что наша концепция лучше во всех

(представляет интересы Fort Group) были отклонены, поскольку документы были оформлены с нарушениями. Срок подачи заявок истек. Голосование состоится на собрании акционеров универмага, дату которого определяют 18 февраля.

Большой Гостиный Двор – старейший универмаг Петербурга. Его корпуса общей площадью более 80 тыс. кв. м занимают 10 га земли с выходом на Невский пр. Комплекс универмага является памятником федерального значения и находится под охраной ЮНЕСКО. Здания принадлежат городу. Но с 2000 года они находятся в долгосрочной аренде у ОАО «Большой Гостиный Двор», которое 55% от суммы арендной платы направляет на их содержание. В числе акционеров универмага 6,8 тыс. петербуржцев, а также около 30 юридических лиц. Крупнейшие, по данным СПАРК, – ООО «Виктория СПб» и ООО «Сигма» (у них на двоих 32,5%) и ЗАО «Капитал», связанное с руководством КАБ «Викинг» (25%). Власти города о противоречиях акционеров Гостиного Двора знают. Но не вмешиваются в дискуссию.

## После реставрации, которая завершится в 2015 году, академия получит здание в субаренду

осталось инвестировать 210 млн рублей. После реставрации, которая завершится в 2015 году, академия получит здание в субаренду. Договоренности об этом Фонд Елены Образцовой и руководство универмага достигли минувшим летом. Идею поддержали 90% акционеров, принявших участие в заочном голосовании. Работы будут идти в рамках концепции реконструкции универмага, разработанной еще в 2005 году «Студией 44» Никиты Явейна и одобренной КГИУП и Градсоветом. Поскольку концепция устарела, в прошлом году руководство БГД заказало архитектору ее корректировку в соответствии с изменившимися градостроительными нормами. Параллельно разрабатывается новая историко-художественная экспер-

отношениях», – заявил представитель Fort Group. Напомним, что концепция, предложенная Fort Group, предполагает увеличение общей площади универмага в два раза, до 150 тыс. кв. м, а торговой – в пять раз, до 70 тыс. кв. м, что позволит увеличить торговый оборот универмага в 20 раз (до 800 млн USD в год), полностью сохранив его исторические постройки. На реализацию потребуется четыре года. Ее оценочная стоимость – 0,5 млрд USD, а окупаемость – 10 лет. Но пока девелопер не нашел поддержки своей идеи у других акционеров универмага. Его представитель даже не включил в список в выборах нового совета директоров БГД. Этот список из 12 фамилий был утвержден 7 февраля. Кандидатуры «Ф5 Опера Лимитед»

**цифра**

**4,9** ТЫС. КВ. М

составляет площадь здания, в котором разместится академия музыки Елены Образцовой

**вопрос номера**

**В начале марта на Совете по инвестициям при губернаторе Петербурга будет представлен проект нового городского зоопарка. Верите ли вы, что у объекта «С историей» есть будущее?**

**Алексей Ерков, главный экономист Института территориального развития:**

– Я хочу верить в то, что зоопарк будет построен, потому что подобный объект необходим такому крупному мегаполису, как Петербург. Но после стольких лет пустых разговоров, выяснений и обещаний у меня самые пессимистичные взгляды на этот счет. Конечно, когда-то новый зоопарк в городе будет, но боюсь, что это произойдет очень нескоро.

**Александр Караваев, руководитель ООО «Эксперт Проект»:**

– Я думаю, что реализации проекта нового зоопарка не стоит ждать в ближайшем будущем. Насколько я помню, о строительстве этого объекта начали говорить еще в 1996 году – уже тогда предлагались концепции и подбирались площадки. То есть мы почти

20 лет не можем разобраться с этим вопросом. На самом деле все площадки, где мог бы построиться зоопарк, властям известны. Они год за годом перебирают эти варианты, а проблемы одни и те же – как обеспечить необходимую транспортную доступность и где взять денег на инженерию. Я бы в качестве площадки рассмотрел Кронштадт – там есть свободные территории, которые не прорабатывались Смольным, например территория аэродрома.

**Дмитрий Санатов, руководитель проектного направления фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад»:**

– Прежде всего важно не промахнуть с самой идеей зоопарка. Такие проекты могут успешно окупаться, если будут привлекать не только местных жителей, но и иногородних посетителей и даже иностранных туристов. Зоопарк должен отвечать самым последним трендам в этом бизнесе: быть интерактивным, смешивать форматы развлечений. Важно, чтобы при проектировании привлекались эксперты, имеющие представление о том, как функциони-

руют другие, традиционно не связанные с зоопарком развлечения. В противном случае при столь высокой цене риска в условиях усиления бюджетного дефицита проект может закончиться политическим провалом.

**Дмитрий Щегельский, генеральный директор агентства недвижимости «Бенуа»:**

– Я думаю, открытие обновленного зоопарка произойдет еще нескоро. Это не первый подобный расправленный проект чиновников, который они пытались запустить, но в итоге ничего не получилось. Полагаю, что в большей степени презентация будущего зоопарка – это популизм и пустые разговоры. Хотя, по большому счету, городу современный зоопарк, конечно, нужен.

**Максим Соболев, директор по развитию коммерческой недвижимости ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

– Я не верю в этот проект. Зоопарк городу нужен, но нужен хороший, а хороший проект стоит много денег, которые город тратить не собирается. То, что власти

постоянно возвращаются к этой теме, – просто политическая игра на публику. По факту это миллиарды рублей, которые есть куда потратить помимо очередного долгостроя.

**Борис Вишневский, депутат в Законодательном собрании Петербурга от фракции «Яблоко»:**

– Я верю, что зоопарк в Петербурге будет построен, но только не знаю, где конкретно и когда. Я категорически против того, чтобы подобный объект появился около Юнтоловского заказника. Считаю, что это место совершенно не для зоопарка. Специалисты обсуждали вариант строительства зоопарка в Купчино в районе парка Интернационалистов. Но и это не идеальное место. Честно говоря, я не большой специалист в размещении зоопарков, но, с моей точки зрения, для нахождения такого объекта нужна достаточно большая территория, обеспеченная хорошей транспортной доступностью. Понятно, что зоопарк не может находиться в уплотненной окружающей застройке и не должен наносить вреда природе.

# Капремонт без фундамента

**Лидия Горбукова** / На прошлой неделе вице-губернатор Петербурга Владимир Лавленцев выступил в рамках заседания ЗакСа города и ответил на наиболее актуальные депутатские вопросы. Больше всего народных избранников волновала программа капитального ремонта многоквартирных домов до 2025 года. По их мнению, в документе много неясностей и принятие его в таком виде приведет к катастрофе. ➔

Вице-губернатор Владимир Лавленцев отвечал на вопросы депутатов более часа. Он дал высказаться нескольким представителям от каждой из четырех фракций, присутствующих в городском парламенте.



Фото: Ирина Ковалева

## Тотальная актуализация

Вся суть ответов Владимира Лавленцева на острые вопросы о подготовке программы капитального ремонта многоквартирных домов легко сводится к одному слову – «актуализация».

«Мы впервые опубликовали программу на нашем сайте. Получили много замечаний, которые уже практически все устранили. И будем продолжать актуализировать», – прокомментировал вице-губернатор. Он добавил, что главная цель, которая была поставлена губернатором, – это формирование четкой программы, прозрачной системы взносов и их расходования, участие в программе собственников, а также советов домов в приемке работ.

Однако ясность и четкость в программе, по мнению депутатов, как раз и отсутствуют.

Сергей Никешин, член фракции «Единая Россия», отметил, что взносы граждан рассчитываются с момента принятия закона о вступлении в силу программы капремонта многоквартирных домов. Но в связи с задержкой реализации программы будет определенный «недосбор» денег с граждан. «По нашим данным, дефицит по программе уже составляет до 2,5 млрд рублей. Как будет закрываться этот дефицит?», – задался вопросом Сергей Никешин.

Владимир Лавленцев ответил, что на 2014 год программа не рассчитана на сбор средств с граждан, а только на бюджет. «Сколько соберем средств, настолько и выполним программу с учетом бюджета», – добавил чиновник.

В свою очередь, председатель Жилищного комитета Валерий Шиян отметил, что губернатор Петербурга подписал постановление о минимальном взносе в 2 рубля с 1 кв. м. Из бюджета на 2014 год предусмотрено выделить 7 млрд, а в 2015 году – 7,2 млрд рублей.

Член фракции КПрФ Ирина Кололова захотела уточнить, будут ли увеличиваться взносы на капитальный ремонт в ближайшее время. Господин Лавленцев отметил, что пока правительство Петербурга не

намерено этого делать. «В любом случае через год мы вернемся к этому вопросу. Опыт других регионов РФ показывает, что для того чтобы выйти на плановый ремонт, необходимо выполнить как минимум рекомендацию Минрегиона, которая составляет 7 рублей с 1 кв. м. Сейчас преждевременное говорить том, какой размер платы мы будем обсуждать в 2015 году. У нас недофинансирование, и дефицит составляет не 10 млрд в год, а около 20 млрд с учетом физического износа жилого фонда Петербурга», – заключил Владимир Лавленцев.

## Технические моменты

Депутат от фракции КПрФ Ирина Иванова задалась вопросом, войдут ли в программу капитального ремонта так называемые элитные дома и как понять, какой дом нужно считать таковым. Господин Лавленцев отметил, что пока критерии «элитности» не выработаны, и что, скорее всего, решение этого вопроса будет лежать в плоскости дифференцированной платы за квадратный метр.

Павел Солтан, заместитель председателя ЗакСа Петербурга, критично заметил, что все, что сегодня актуализировано в программе, все равно требует серьезных изменений. «Если мы будем реализовывать ее в том виде, в котором есть, то мы получим серьезный взрыв. Хочется понять, как

мы будем актуализировать программу уже после утверждения ее на правительстве. Сколько раз в год планируется вносить изменения?», – поинтересовался он.

На это вице-губернатор ответил, что до утверждения программы на ближайшем заседании правительства все замечания, которые получены по краткосрочному плану на 2014 год, будут устранены.

«Долгосрочную программу можно актуализировать до утверждения конкретного финансового плана на тот или иной период. Кроме этого, совет дома может вносить изменения в базу данных и технический паспорт конкретного многоквартирного дома», – пояснил господин Лавленцев.

Руководитель фракции «Яблоко» Григорий Явлинский считает, что важная ошибка в программе связана с отсутствием технической информации о состоянии домов. «В документе не учитывается состояние дома. На техническую паспортизацию выделялись довольно значительные средства. Как они использованы?», – задал он вопрос Владимиру Лавленцеву.

«Я абсолютно с вами согласен, – ответил оппонент. – Мы тоже пришли к выводу, что технические паспорта не несут в себе актуальной информации, так как сформированы без участия самих собственников. В этом году в городе будут созданы советы домов, которые станут принимать участие в разработке и актуализации технических паспортов. Мы хотим в этом году создать

единую базу данных. Она будет в открытом доступе. И это, безусловно, сделает формирование программы прозрачной, и критерии для всех станут понятными. Что касается освоения средств на создание технических паспортов, то правоохранительные органы проводят проверку на этот счет. Вскоре они предоставят информацию по этому вопросу, и мы сможем ее совместно обсудить», – загадочно добавил вице-губернатор.

Также Владимир Лавленцев согласился с мнением Григория Явлинского по поводу того, что стоит увеличить срок, отведенный собственникам на определение способа формирования средств на капремонт, с двух до шести месяцев. Впрочем, именно такие сроки предусмотрены федеральным законодательством.

В свою очередь, Алексей Ковалев, депутат фракции «Справедливая Россия», констатировал, что согласно п. 4 ст. 168 Жилищного кодекса РФ перенос срока капремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период и сокращение перечня работ не допускается, если это уже утверждено в региональной программе. За исключением случаев, когда такое решение принимается собственниками на общем собрании. «Сегодня программа уже сформирована, и без собрания собственников там нереально что-то поменять. С другой стороны, если этого не сделать, то в нее не попадут актуальные работы, например ремонт фундаментов и несущих стен. Наше предложение состоит в том, чтобы все сроки по выполнению конкретных работ в программе обнулить. Предельным поставить законодательно возможный 2038 год, а уже потом решать конкретные задачи в рамках краткосрочных планов реализации программы», – заключил он.

«Абсолютно четко понимаю логику вашего предложения. Конкретный план действий, конкретный объем работ. Я готов встретиться и обсудить этот вопрос и выработать совместно решение», – подытожил Владимир Лавленцев.

➔ Объем финансирования программы капитального ремонта многоквартирных домов из бюджета Петербурга, млрд рублей



Источник: Жилищный комитет Петербурга

**LEGENDA**  
INTELLIGENT  
DEVELOPMENT

**КУПИМ**

лучшие земельные участки  
в Санкт-Петербурге

**НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ  
В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА  
многоквартирных жилых домов**

тел. 8 931 210-47-99  
invest@legenda-dom.ru

**Construction** № 7 от 03.03.2014  
WEEKLY  
Special Edition

Специальный выпуск газеты «Строительный Еженедельник»  
к международной выставке

**MIPIM**  
2014 Канн, 11-14 марта

Хочешь стать участником выставки –  
размести рекламу!

Заявки принимаются по тел.: (812) 605-00-50  
reklama@stroypress.ru

➔ В конце прошлой недели в Петербурге было открыто новое здание Федерального арбитражного суда Северо-Западного федерального округа. Здание расположено в центре города, на ул. Якубовича, 6.

Строительство административного здания Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа началось в 2008 году по соседству с офисом Газпрома. Заказчиком выступил Комитет по строительству, инвестор – ООО «Галакси», подрядчик – ООО «БалтИнвестстрой». Стоимость работ составила 148,45 млн рублей. В 2010 году к строительству подключился госбюджет. Общая площадь нового 7-этажного здания суда – 4729 кв. м.

На третьем этаже расположены большой и малый залы судебных заседаний, комнаты судей, кафе и кухня. Здание имеет прогулочную террасу на уровне третьего этажа с выдвигаемым навесом-трансформером.

С четвертого по седьмой этажи расположены кабинеты и залы заседаний. На западном и восточном фасадах остекленные лоджии с выходами из кабинетов, во всех кабинетах – автоматическая пожарная сигнализация. Проектом также предусмотрено благоустройство внутреннего двора, мощенной плиткой, с газонами и светильниками.

Переезд судей из старого здания в новое начнется в ближайшее время.

➔ Министерство регионального развития подготовило законопроект, устанавливающий механизмы экологического надзора при строительстве. Предлагается закрепить эту функцию за Госстройнадзором.

Согласно документу, Госстройнадзор получит право проводить экологические проверки без уведомления застройщиков и составления ежегодного плана контрольных мероприятий. Кроме того, будут внесены поправки в КоАП, которые введут ответственность за невыполнение распоряжений проверяющих органов. В частности, для юридических лиц штраф составит до 500 тыс. рублей. Нарушителям грозит приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Предполагается, что зона ответственности проверяющего органа будет довольно большой: начиная от строок на континентальном шельфе и особо охраняемых природных территориях, заканчивая федеральными трассами, метро и объектами площадью выше 5 га.

➔ В феврале ИСК «Мавис» открыла продажи квартир в новых очередях трех жилых комплексов: ЖК «Мечта», ЖК «Прогресс» и ЖК «Виктория», сообщила пресс-служба инвестиционно-строительной группы. ЖК «Мечта» строится по кирпично-монолитной технологии, в седьмой очереди завершены 14 этажей из 23. Сдача запланирована на I квартал 2015 года.

Вторая очередь кирпично-монолитного жилого комплекса «Виктория» тоже расположена вблизи станции метро «Деятели». Вторая очередь проекта будет сдана во II квартале 2016 года, а весь комплекс полностью реализован в 2019 году. В кирпично-монолитном жилом комплексе «Прогресс», строительство которого ведется в Кудрово, открыты продажи в третьей очереди.

# План приватизации сдулся

**Никита Кулаков** / Смольный снизил план поступлений в бюджет от приватизации госимущества в 2014 году на 2,5 млрд рублей. Прогнозы скорректировали после того, как не было выполнено задание по приватизации на 2013 год. В Петербурге это первый случай за 10 лет.

О том, что бюджетное задание Петербурга по доходам от приватизации на 2014 год будет снижено 9 до 6,5 млрд рублей, сообщила председатель КУГИ Мария Смирнова. Основную ставку власти делают на выкуп арендуемых помещений малым и средним бизнесом в рамках 159-ФЗ. В декабре прошлого года этот закон изменился: был отменен запрет на приватизацию помещений площадью более 500 кв. м и сняты ограничения на выкуп помещений на 22 основных город-

ли обрадоваться изменениям федерального закона – торги заморожены», – говорит он.

Крупные объекты город в 2014 году на продажу выставлять не будет. В плане только аукционы по продаже зданий в нескольких фортах Кронштадта, в частности, в форте Риф. Кроме того, могут приватизировать несколько зданий в Кронштадте, которые ранее находились в ведении Минобороны РФ. «Сейчас идет оценка этих объектов», – сообщила Мария Смирнова. Один из фортов

Новый план приватизации оказался ниже плана на 2013 год, который составлял 8,2 млрд рублей, но был выполнен лишь на 80,9% (6,6 млрд рублей). Это первый случай неисполнения плана за 10 лет. При этом, по словам госпожи Смирновой, план по доходам от аренды нежилого фонда в 2013 году был перевыполнен на 23,7% – в бюджет перечислено 6,3 млрд рублей. А в целом доходы от использования госимущества за год превысили 26 млрд рублей. Это 6% от всей доходной части бюджета Петербурга, который в этом году был дефицитным – не досчитался 39 млрд рублей. Эксперты считают, что приватизация может стать источником пополнения казны. А объектов, пригодных для приватизации разных видов, в городе достаточно. «При желании можно продавать имущество на 10 млрд рублей в год и даже больше», – уверен Андрей Степаненко.

## Новый план приватизации оказался ниже плана на 2013 год, который составлял 8,2 млрд рублей

ских магистралей Петербурга. «С декабря было подано 13 заявок на выкуп объектов, площадь которых превышает 500 кв. м. Их суммарная площадь – около 13 тыс. кв. м», – сообщил руководитель Фонда имущества Петербурга Игорь Пахурков. Но, как пояснил председатель городской Ассоциации малого бизнеса в сфере потребительского рынка Алексей Третьяков, у многих предпринимателей эйфория по поводу малой приватизации прошла. «Бизнес отпугивают завышенные цены. Выкупают занимаемые помещения только те, кто не может без этого развиваться», – пояснил он. А глава РАД Андрей Степаненко напомнил, что губернатор Петербурга уже обратился к президенту РФ с просьбой ограничить продажу лотов на основных магистральных города. «Не успе-

и несколько зданий в бывшем военном городке чиновники Смольного собираются везти на выставку MIPIM в Каннах в марте. По их мнению, здания инвестор сможет репрофилировать под яхтенную марину или другую коммерческую функцию. Но опрошенные девелоперы перспективы таких торгов оценивают скептически. «Найти инвестора под подобную недвижимость будет сложно. Здесь возможно создание туристическо-рекреационного комплекса. И интерес к таким проектам со стороны туристов есть. Но подобных объектов на территории России единицы. Поэтому реализовать его и обеспечить нормальную заполняемость будет тяжело. Но интересно», – добавляет генеральный директор ИСК «Сфера» Тарас Кручинин.

➔ Задание по поступлению средств в бюджет в 2014 году от приватизации госимущества, млрд рублей



Источник: КУГИ

## «Лидер Групп» идет на «Самсон»

**Никита Кулаков** / Компания «Лидер Групп» ведет переговоры с ГК «Самсон», связанной с Московским индустриальным банком, по поводу покупки земли бывшего мясоперерабатывающего завода им. Кирова (завод «Самсон») под новый жилищный проект. Интерес к территории предприятия проявляют и другие крупные девелоперы.

Группа компаний «Самсон» – собственник территории бывшего завода «Самсон» в Московском районе Петербурга – готовится к продаже земли предприятия под редевелопмент. Несколько участников рынка рассказали о том, что лэнд-лорд достиг договоренности с девелопером «Лидер Групп» о продаже части территории под строительство жилья. Стороны переговоры не комментируют, но, по данным источников, знакомых с ситуацией, достигнута устная договоренность о покупке. Фактически сделка будет закрыта после того, как собственник участка завершит его межевание. По данным источников «Строительного Еженедельника», это должно

случиться к весне. Источники утверждают, что «Лидер Групп» приценивается к 10 га из 48 га территории завода, переведенной минувшим летом из промышленной в жилую зону. По данным директора «СБ консалт» Сергея Бобашева, сейчас цена этого участка – 4–4,5 млрд рублей. «Там можно построить до 300 тыс. кв. м жилья с инфраструктурой. Стоимость такого проекта может превысить 20 млрд рублей», – говорит он. Напомним, что вся территория «Самсона» занимает 60 га на Московском шоссе, 13. На участке находятся более 60 корпусов, в том числе шесть производственных (их планируют вывести в другие районы), а также четыре исторических объекта в стиле промышленного авангарда, включая электростанцию.

Близкие к «Самсону» источники утверждают, что в перспективе всю территорию завода собственник планирует продать под застройку отдельными лотами. Переговоры идут и с другими крупными компаниями. Известно, что среди них есть ГК «Эталон». В пресс-службе «Эталона» сообщили, что рассматривают эту территорию в качестве варианта для

пополнения земельного банка, но активных переговоров пока не ведут. Участники рынка также рассказали, что к территории приглядывалась компания «ЮИТ Санкт-Петербург». Но в компании эту информацию не подтвердили. По оценке генерального директора «Ойкумены» Льва Гниденко, на всей территории бывшего мясокомбината можно построить до 1 млн кв. м жилья с социальной инфраструктурой и до 300 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. «Территория имеет очень выгодное расположение. Рядом метро, вдоль Пулковского шоссе активно развивается инфраструктура: построены новые дорожные развязки, торговые комплексы, деловая зона Пулковско», – говорит генеральный директор «Нового Петербурга» Андрей Вересов. Компании, которые строят жилье в этом же районе, появления новой большой стройки и усиления конкуренции не боятся. Генеральный директор израильской компании Mirland Development Роман Розенталь (компания строит жилой комплекс «Триумф парк» на 1 млн кв. м жилья на соседнем участке площадью 40 га) подтвердил, что спрос на квартиры

в этом месте высокий. «Первая очередь нашего проекта сдана в эксплуатацию в июне 2013 года, сейчас завершается заселение дома. Вторую достроим к концу этого года, а весь комплекс сдадим к середине 2016 года. По соседству строятся проекты «ЦДС», «Эталон», ЛСР, и, насколько мне известно, никто из них не испытывает недостатка в покупателях», – заявил он. «Появление проекта по соседству мы будем только рады. Развитие и благоустройство ближайшей территории будет оказывать дополнительное благоприятное воздействие на комфортность проживания в нашем комплексе», – сообщили в Группе ЛСР, которая строит жилой комплекс Viva общей полезной площадью 103 тыс. кв. м на территории бывшего стадиона «Самсон».

цифра

48 га –

общая площадь территории бывшего завода «Самсон»

# «Юнтолово» вышло на дорогу переговоров

**Оксана Колганова / «Главстрой-СПб»** и городские власти в ближайшее время согласуют «дорожную карту» по строительству инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры проекта «Юнтолово», после чего застройщик в полном объеме сможет начать строительство нового жилого района. Цена вопроса – около 30 млрд рублей, которые будут затрачены на строительство инфраструктуры. ➔

Городские власти проиграли все суды и подписали соглашение об устранении претензий между КУГИ и «Главстрой-СПб». По словам главы КУГИ Марии Смирновой, сейчас девелопер согласовывает с городскими комитетами новую «дорожную карту», которая должна разграничить компетенции по строительству социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. В «Главстрой-СПб» подтвердили эту информацию. «В настоящий момент мы ведем переговоры с городской администрацией по согласованию «дорожных карт» каждого из объектов, реализуемых компанией «Главстрой-СПб». Они проходят в рабочем режиме. О результатах мы сможем сообщить после утверждения «дорожных карт» обеими сторонами», – сообщил Дмитрий Трошенко, генеральный директор ООО «Главстрой-СПб».

Как рассказывают участники рынка, главное противоречие между властями и девелопером было именно в глобальном инфраструктурном строительстве, которое должен был провести город для того, чтобы «Главстрой-СПб» мог застроить «Юнтолово». Как признавались год назад

в неформальных беседах представители девелопера, вложения предстояли немаленькие – около 30 млрд рублей. «У городских властей не было ни возможностей, ни желания тратить такие деньги ради одного проекта. В итоге все пошло в суд, для того чтобы поторгаться», – рассказывал тогда представитель компании.

КУГИ требовал в судебном порядке признать невыполненным инвестиционный договор о реализации проекта застройки 2,2 млн кв. м в районе Юнтолово, а также взыскать со строительной компании 55,4 млн рублей неустойки за невыполнение условий контракта. По мнению КУГИ, «Главстрой-СПб» еще в 2012 году должен был закончить инженерную подготовку всей территории будущего жилого района, но не выполнил эти обязательства. В итоге весь прошлый и позапрошлый годы прошли в судебных тяжбах между девелопером и КУГИ, которые власти проиграли.

Впрочем, даже проиграв по всем статьям, у города и сейчас нет желания платить за инфраструктуру для конкретного девелопера. В этом году власти объявили девелоперам, что теперь финансировать

строительство социальной инфраструктуры будет частный бизнес – в бюджете на это денег нет. Буквально на днях городские власти объявили цену, которую все (без исключения) застройщики заплатят за возможность реализовывать комплексные проекты жилой застройки. За 15 млн «квадратов» власти хотят получить построенных детских садов и школ на 53 млрд рублей. Все будет оформляться через «дорожные карты». «Шесть подобных карт уже подписаны – они касаются проектов КОТ, которые были проданы с торгов», – рассказывал председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко.

Юнтолово среди них пока нет, но, как неофициально сообщили в Комитете по строительству, до лета, вероятно, будет. У властей остался хороший аргумент для давления на девелопера – срок завершения проекта остался прежним – 2017 год. А за этот срок построить 2 млн кв. м практически нереально. Но если «Главстрой-СПб» окажется сговорчивым в вопросах социальных объектов, то, скорее всего, сроки реализации проекта будут сдвинуты.

## АСИ ИНФО НОВОСТИ

➔ **Группа компаний «Балтрос»** выставляет на торги Российского аукционного дома свои основные производственные мощности ДСК «Славянский». Завод по производству каркасно-монолитных домов хотят продать за 1 млрд рублей. Участники рынка сомневаются, что девелоперу удастся выручить за него такие деньги – интереса к технологии нет, да и потребностей у сторонних застройщиков в подобных мощностях также не ощущается. Продукция ДСК «Славянский» обеспечивала строительство двух главных проектов группы компаний «Балтрос» – жилых районов «Славянка» и «Новая Ижора». Как объясняют представители застройщика, после завершения строительства «Славянки» у компании не осталось проектов для загрузки комбината. «Новую Ижору» девелопер планирует застраивать более привычными кирпично-монолитными домами. Мощности комбината позволяют выпускать продукцию для строительства более 200 тыс. кв. м жилья ежегодно. На продажу выставлен земельный участок площадью 5 га в Пушкине, на Автомобильной ул., 3, лит. Б, а также пять зданий общей площадью 22,5 тыс. кв. м (производственный корпус, два склада, корпус ремонтного управления и проходная). В целом участники рынка констатируют, что актив интересен, но найти покупателя будет сложно, так как все крупные строительные компании либо уже имеют собственные производственные мощности, либо строят кирпично-монолитные дома, себестоимость которых несколько выше, но удобнее и привлекательнее.

**БЭСКИТ®**  
21 год  
экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора:**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- Экспертиза проектно-сметной документации и выданных строительных работ**
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел НТМ 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**
- Вибродиагностические исследования**
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

**ПРОЕКТНЫЕ СОБЫТИЯ**  
**PRO ESTATE EVENTS**  
УЛЬБАЯ  
управляющих  
девелоперов  
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
**ИНГОСТРАХ**  
Angosstrax

**КОНФЕРЕНЦИЯ/ДЕВЕЛОПМЕНТ  
В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:  
ОТ ОБЩЕГО К ЧАСТНОМУ**

**20 ФЕВРАЛЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР  
**ARENATOR RU**  
интернет-недвижимость

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР ПО ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
**Cottage.ru**

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ  
**ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

**URBANUS RU**  
КВАРТИРНЫЕ  
МЕТРЫ



## Александр Асеев: «Самый большой секрет нашей организации – в коллективе единомышленников»

Ведущее изыскательское предприятие Петербурга – ОАО «Трест геодезических работ и инженерных изысканий» – празднует 70-летие с момента своего основания. Газета «Строительный Еженедельник» встретилась с генеральным директором компании Александром Асеевым, который рассказал о достижениях Треста, его возможностях, а также о важных тенденциях, происходящих на рынке изысканий Петербурга. ➔

**– Работать на строительном рынке Петербурга 70 лет удается единственным компаниям в нашем городе. На ваш взгляд, в чем секрет «Трест ГРИИ»?**

– Наша организация была создана решением Исполкома Ленгорсовета от 22 февраля 1944 года № 107-54 для благородной цели – восстановления Петербурга, а тогда Ленинграда, из руин. До 1990-х годов она была практически единственной организацией, проводившей изыскания для города. Более того, всю послевоенную и дальнейшую историю развития Ленинграда можно отследить по деятельности и развитию треста. Наши специалисты участвовали в реализации всех проектов реставрации, восстановления и строительства этих лет. Мы первыми выходили на будущие строительные площадки, выполняя инженерные изыскания для строительства станций метрополитена, объектов теплофикации и газификации города, жилищного строительства 1960-1980 годов (Автов, Гражданка, Купчино, Веселый поселок и другие районы).

Благодаря материалам изысканий, выполненных нашими специалистами, построены важные знаковые объекты города, такие как телевизионная вышка и телецентр на ул. Чапыгина, Дворец спорта «Юбилейный», БКЗ «Октябрьский», СКК на пр. Гагарина, Ушаковская развязка и многое другое.

В 1990-е годы в Петербурге появилась конкуренция – образовались новые изыскательские организации, и одновременно произошел резкий спад объемов строительства. Положение на рынке совсем ухудшилось. Нам пришлось оптимизировать производство, сократить численность сотрудников, изменить организационную структуру, обратить внимание на новые виды деятельности. В результате удалось сохранить Трест, его традиции, богатый накопленный опыт, классных специалистов.

Компания сегодня является самой солидной и опытной изыскательской организацией в Санкт-Петербурге, да и в России. Но мы не стоим на месте, продолжаем развиваться, совершенствоваться. Например, в Тресте



налажено постоянное ежегодное повышение квалификации сотрудников, внедрение новых видов деятельности, нового современного оборудования и технологий.

Мы имеем богатый опыт работы в условиях крупного города с развитой инфраструктурой и колоссальной сетью подземных коммуникаций. У нас работают профессиональные сотрудники, есть современные инструменты, оборудование, соответствующая электронно-вычислительная техника и программное обеспечение. Наши преимущества можно перечислять еще долго.

Но самый большой секрет нашей организации в нашем коллективе. Я не могу удержаться от того, чтобы не процитировать Генри Форда: «Вы можете забрать мои заводы, сжечь мои здания, но оставьте мне моих людей, и они все восстановят».

**– Сколько лет самому старейшему сотруднику компании?**

– В отделе инженерных изысканий работает главный специалист Евгений

Николаевич Богданов – ему 74 года. Еще один старейший сотрудник – начальник производственной базы Олег Михайлович Мороз. За формирование этого сплоченного коллектива надо отдать должное Борису Васильевичу Резункову, который до меня руководил Трестом. Он смог сохранить работоспособный коллектив даже в тяжелые кризисные годы.

**– Сильно ли поменялось число сотрудников в последнее время?**

– В лучшие времена в Тресте работало более 1000 человек. А когда начался период перестройки, упали объемы работ, пришлось оптимизировать число сотрудников. Сегодня у нас работает 430 человек. Но надо отдать должное, что, несмотря на трудные времена, мы сохранили за собой производственную базу, которая расположена на ул. Салова, 55. Сегодня у нас около 60 единиц техники различного назначения: буровые установки на базе КАМАЗов, установки статического зондирования, новая установка лазерного сканирова-

ния на автомобиле и т. д. Сама производственная база содержит административно-бытовой блок, ремонтный цех, складские помещения, лабораторный корпус, который оснащен новейшим оборудованием. Здесь мы изучаем физико-механические свойства грунтов, пробы которых берем во время изыскательских работ. Также эта площадка оснащена социальными объектами – помещением для подогрева пищи, душевыми и т. д. Плюс здесь находится второй производственный отдел компании, который занимается разбивкой осей зданий и сооружений, восстановлением геодезической сети и другими видами деятельности.

**– Насколько изменился, увеличился спектр работ, которые выполняет «Трест ГРИИ» за последние годы?**

– С 2011 года объемы изысканий, которые проводила наша компания, начали расти, даже не смотря на то что численность сотрудников сократилась. Это результат внедрения новых технологий, лучшей организации работ, повышения производительности труда. Мы постараемся сохранить эту тенденцию. Что касается видов работ, то в начале своей деятельности Трест выполнял комплекс основных видов изыскательских работ: геодезические работы, топографические работы М 1:200; 1:500; 1:2000, инженерно-геологические работы. Сегодня практически все виды работ остались, но в последние годы мы начали заниматься еще и кадастровыми работами. А в конце 2012 года Трест начал выполнять инженерно-экологические изыскания. Но колоссально изменился состав этих изысканий, приборы, инструменты, технология выполнения работ.

Раньше эти работы выполнялись примитивными приборами, практически вручную. Топографическая съемка при помощи кипрегеля и мензулы, линии измерялись рулетками и металлическими лентами, бурение вручную с помощью ворота глубиной до 10 м. Вычисления проводились с помощью деревянных счет (молодежь сегодня не знает, что это такое) и арифмометров. Теперь картина резко изменилась. Новые электронные тахеометры, наземные лазерные сканеры, современные буровые установки, установки статического зондирования и выполнение топографической съемки на основе материалов аэрофотосъемки, программно-аппаратного комплекса «Мобильная картографическая система Topcon IP-S2».

Еще одно направление деятельности, которое очень актуально в настоящее время, – это инженерно-экологические изыскания – инженерно-экологическая съемка территории, исследование химического загрязнения почвогрунтов, поверхностных и подземных вод, атмосферного воздуха, источников загрязнения; лабораторные химико-аналитические и газохимические исследования образцов и проб



1) Вручение благодарности Министерства регионального развития РФ геодезисту С.А. Капачинских за многолетний добросовестный труд. 2) Геодезические работы. Работа со спутниковой геодезической системой на комплексе защитных сооружений Санкт-Петербурга

– В настоящее время мы думаем о том, чтобы организовать в рамках Треста негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий для сторонних организаций.

**Александр Асеев**, генеральный директор ОАО «Трест ГРИИ»

# около 60

единиц техники различного назначения в арсенале ОАО «Трест ГРИИ»

почвогрунтов; исследование и оценка физических воздействий и радиационной обстановки на территории.

– «Трест ГРИИ» обладает всеми необходимыми ресурсами для выполнения инженерных изысканий для любых объектов. А какой объект на вашей памяти был самым сложным, самым запоминающимся?

– Когда я работал главным инженером ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», то совместно со специалистами «Трест ГРИИ» пришлось участвовать в комиссии по расследованию аварии на Двинской ул., где обрушился дом. Или еще ситуация: парашет 17-этажного кирпичного дома в Шипкином пер., 3, отклонился от вертикали на 92 см. Стоял вопрос о расселении здания. Но нам удалось принять инженерные решения, которые помогли, не выселяя жителей, выровнять этот дом и закрепить основание. Исследования показывают, что сегодня здание находится в вертикальном положении и проблем с ним нет.

– Над какими крупными проектами сейчас работает компания?

– Замечу, что в настоящее время жесткой конкуренции все работы нужно выполнять быстро, оперативно, не теряя при этом качественных характеристик.

В настоящее время по заказу ФГУП «ВНИИ океанологии им. И.С. Грамберга» мы выполняем комплекс геодезических работ по наблюдению за деформациями прибрежной полосы в заливе Петра Великого на Дальнем Востоке. Работа заключается в ежегодном геодезическом мониторинге состояния прибрежной полосы с использованием наземного лазерного сканера. Работа рассчитана на три года. Два из них уже отработано, осталось провести наблюдения в 2014 году.

Другая работа, тоже вне Петербурга, – инженерные изыскания для проекта «Реконструкция производственно-складских корпусов ООО «МосАвтоЗИЛ» под размещение производства легких коммерческих автомобилей».

В Петербурге в 2013 году закончена работа по заданию КГА – «Обновление цифровых топографических планов масштаба 1:2000 для актуализации данных информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории населенных пунктов Сестрорецк, Дибунь, Белоостров, Комарово и кварталов исторической застройки города для государственных нужд Санкт-Петербурга».

Уже начата крупная работа в аэропорту Пулково для выполнения исполнительной топографической съемки вновь построенного здания, сооружений и подземных коммуникаций.



3) Испытательная грунтовая лаборатория. 4) Бурение инженерно-геологических скважин для получения информации по грунтам основания Исаакиевского собора (Санкт-Петербург)



4

– В каком состоянии, по вашему мнению, находится изыскательская отрасль? Какие проблемы существуют, как их можно решить?

– Сегодня подавляющая часть крупных изыскательских организаций имеют возможность приобретать, внедрять и использовать в своей работе самые передовые технологии, инструменты, оборудование и программное обеспечение: цифровые нивелиры и электронные тахеометры, наземные и воздушные лазерные сканеры, системы GNSS, беспилотные летательные аппараты и многое другое. Но небольшим организациям это экономически не под силу, не всегда хватает подготовленных специалистов.

Сегодня на рынке Петербурга в изыскательской отрасли конкуренция значительная. По данным за 2012 год, всего в нашем городе работало 269 изыскательских организаций различных форм собственности, мощности, оснащенности и численности. Из них 80 комплексных, выполняющих инженерно-геологические и топографо-геодезические работы. 28 компаний выполняют только инженерно-геологические работы и остальные 161 – только топографические. Среди крупных компаний стоит отметить «Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий» (ЛентИСИЗ), ЗАО «Аэрогеодезия», ЗАО «ГТ Морстрой», НПП «Бента», ООО «Морион» и др.

В связи с большой конкуренцией цены на изыскания необоснованно снижаются, при этом затраты на проведение работ растут. В отдельных случаях, чтобы выиграть тендер, цены приходится опускать почти до уровня себестоимости, а то и ниже. На торгах маленькие компании сбивают цену до 60%. Даже был пример, когда одна из компаний максимально снизила стоимость по конкурсу, а потом обратилась к нам

с просьбой выполнить эту работу. Но мы не идем на такое.

Одна из проблем, которую я не могу не назвать, – это недостаточность соответствующих нормативных документов на все новые технологии. Это иногда усложняет работу и не дает возможности использовать должным образом современную технику и технологии.

Важную проблему для изыскателей представляет согласование подземных коммуникаций в соответствующих организациях, что по времени и стоимости зачастую превышает продолжительность выполнения и стоимость самих изысканий.

На мой взгляд, для решения перечисленных мною проблем необходимо провести совещание с привлечением профильных комитетов Администрации Петербурга, эксплуатирующих и саморегулируемых организаций и обсудить порядок выполнения инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта на территории нашего города. В принципе, уже давно нужно разработать положение о выполнении инженерных изысканий на территории Петербурга для подготовки проектной документации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

– А как строятся взаимоотношения компании с негосударственной экспертизой, которая испытывает недостаток экспертов этого направления?

– Квалификация наших специалистов позволяет нам легко и на высоком профессиональном уровне общаться со специалистами как Главгосэкспертизы и СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», так и с организациями негосударственной экспертизы.

Проведение экспертизы результатов инженерных изысканий организует заказчик, а снятие замечаний происходит при техническом содействии специалистов Треста. В принципе, уровень знаний наших специалистов и качество выполнения работ позволяют решать любые проблемы. Случаев, когда бы мы полностью переделывали работу, на моей памяти нет.

В настоящее время мы думаем о том, чтобы организовать в рамках Треста негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий для сторонних организаций. Для этого мы собираемся аттестовать своих специалистов.

– Аналитики констатируют проявление кризисных явлений в экономике РФ. Отражается ли эти тенденции на работе вашей компании? Если да, то в чем они проявляются?

– 2013 год компания закончила с хорошими показателями. Анализ работ, оптимизация тематического плана на 2014 год позволяют нам сделать вывод, что он будет не хуже прошлого года. Более того, мы запланировали поднять заработную плату и совершенствовать производственную базу Треста.

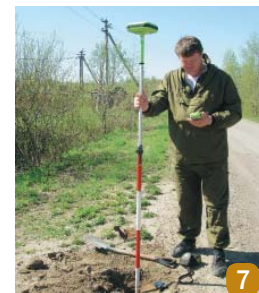
Отмечу, что Правительство Санкт-Петербурга разработало Стратегию социально-экономического развития города до 2030 года. Сейчас идет ее интенсивное обсуждение. В рамках этой программы будет динамика развития. Что касается сильных кризисных явлений, то я их пока не вижу. Наоборот, уровень строительства жилья растет, цены тоже. Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко поставил большие задачи по возведению жилья, школ, детских садов и других социальных объектов. У нас работы будет много.



5



6



7

5) Система мобильного лазерного сканирования Торсон IP-S2. 6) Выполнение комплекса геодезических работ по наблюдению за деформациями прибрежной полосы в заливе Петра Великого на Дальнем Востоке. 7) Выполнение работ по обследованию геодезических пунктов методом RTK



Уважаемый Александр Александрович,  
дорогие коллеги!

**От всей души хочу поздравить коллектив ОАО «Трест ГРИИ» с 70-летием!**

За эти годы компания прошла огромный путь от небольшого треста на базе отдела проектирования и изысканий архитектурно-планировочного управления Ленгорисполкома до лучшей компании в сфере проектирования и инженерных изысканий Санкт-Петербурга. Было на этом пути много трудностей и крутых поворотов, но было много побед и радостей! А впереди у вас еще много проектов и свершений!

**Поздравляю руководство и коллектив компании ОАО «Трест ГРИИ» с праздником! Успехов вам, коллеги, благополучия, хорошего настроения и новых интересных объектов!**

Председатель Комитета по качеству и безопасности при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЭФО, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» **Александр Орт**

РЕКЛАМА

## Уважаемые коллеги!

В день славного юбилея примите искренние сердечные поздравления от ваших друзей и соратников – института «Ленгипроинжпроект». На протяжении многих лет наши коллективы успешно сотрудничают. Мы высоко ценим ваш профессионализм, оперативность и доброжелательность. Убеждены, что наши надежные партнерские отношения, производственные и дружеские контакты впредь будут только развиваться и укрепляться. Желаем всем сотрудникам вашего заслуженного коллектива новых успехов в работе, осуществления планов и замыслов, благополучия, здоровья и процветания.

Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект»  
в лице директора В.Н. Зенцова



**От имени членов «Союзпетростроя»  
и от нас лично поздравляем  
славный коллектив «Треста ГРИИ»  
с 70-летием со дня основания.**

**Образованный практически сразу после полного освобождения Ленинграда от фашистской блокады в феврале 1944 года, трест выполнил огромную работу по топографо-геодезическим и инженерно-геологическим изысканиям на сотнях объектов строительства не только в нашем городе, но и в других регионах страны.**

**Мы гордимся тем, что «Трест ГРИИ» уже 17 лет является членом «Союзпетростроя» и активно участвует в его деятельности. Желаем коллективу треста дальнейших успехов в его сложной и очень нужной работе.**

Президент «Союзпетростроя» В.М. Гольман  
Вице-президент, директор «Союзпетростроя»  
Л.М. Каплан



РЕКЛАМА

## Дорогие коллеги и друзья!

**Поздравляем вас с 70-летием  
со дня образования «Треста ГРИИ»!**

Деловые знания, практический опыт работы, принципиальность и настойчивость в решении вопросов – основа позиции работников треста, благодаря которой организация пользуется заслуженным уважением у партнеров и заказчиков.

В этот знаменательный для вашего коллектива день желаем отличного здоровья, счастья, благополучия вам, вашим родным и близким, дальнейших успехов и достижений в деятельности инженерных изысканий!

Коллектив ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»

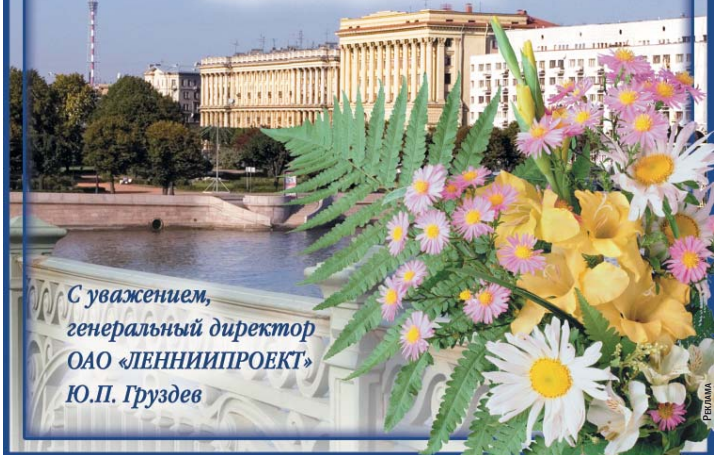


РЕКЛАМА

## Дорогие коллеги, друзья!

**Примите поздравления по случаю 70-летнего юбилея ОАО «Трест ГРИИ»! В праздничный день хотим от всей души пожелать вам новых достижений в работе! Пусть опыт, талант и профессионализм вашего коллектива позволят и впредь успешно справляться с ответственными задачами, преодолевать трудности и претворять в жизнь самые грандиозные планы. Будьте здоровы, счастливы и полны энергии. С праздником!**

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



РЕКЛАМА

# Центр Петербурга вытягивают из болот

**Максим Еланский** / Исторический центр Северной столицы стоит на слабых грунтах и приносит много головной боли как его застройщикам, так и реставраторам. Облегчить их работы по возведению зданий готовы представители науки, изучающие механику грунтов и фундаментов. ➔

В Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете в начале февраля на кафедре геотехники прошла международная научно-техническая конференция: «Современные геотехнологии в строительстве и их научно-техническое сопровождение». В ее рамках обсуждались и вопросы строительства и реконструкции зданий в историческом центре Петербурга, которые стоят на слабых грунтах.

Как отмечают специалисты, центральная часть города на Неве практически идентично совпадает с зоной наиболее слабых глинистых грунтов. Их основная особенность – высокая насыщенность водой, отчего происходят серьезные проседания. Строительство на таких грунтах новых домов или подземных сооружений не только достаточно сложно выполнимо технически, но и рискованно по отношению к соседствующим зданиям, многие из которых представляют историческую ценность.

«Компаниям, проводящим строительные и реставрационные работы в центре Петербурга и не только в нем, важно иметь представление о природе местного грунта и о фундаментах прилегающих объектов, – считает заведующий кафедрой геотехники СПбГАСУ, доктор технических наук, профессор Рашид Мангушев. – В противном случае можно совершить серьезные ошибки и удлинить продолжительность строительных работ, что чревато серьезными дополнительными экономическими затратами».



Фот. Ирина Кривоног

По словам профессора Мангушева, в настоящее время многие компании, Градсовет Петербурга часто обращаются за консультациями к специалистам кафедр геотехники. В частности, сотрудниками кафедры велось научное сопровождение реконструкции финской церкви Святой Марии, Петропавловского собора, здания Синода, строительства торгового комплекса на Сенной площади, здания Мариинки-2, реконструкции театра БДТ им. Г.М. Товстоногова и др.

Специалисты уверены, что одним из наиболее эффективных и менее рискованных методов строительства в историческом центре можно считать работы с приме-

нием современных типов свайных фундаментов, опирающихся на сравнительно прочные ледниковые отложения. Активно данную технологию работ изучала и продолжает изучать петербургская школа геотехники.

По словам генерального директора строительной компании «Геострой» Анатолия Осокина, современные свайные технологии и новые методы разработки котлованов применялись при реконструкции дома по адресу: Невский пр., 68, что находится на пересечении с наб. реки Фонтанки. «Я за то, чтобы сохранять памятники, но в данном конкретном случае дом уже находился в плачевном

## справка

В дни проведения научно-технической конференции кафедра геотехники в СПбГАСУ (ЛИСИ) празднует 80-летие. Свое современное название она получила в 1992 году. За годы существования кафедры было подготовлено более 180 кандидатов технических наук и 15 докторов технических наук. Многие из них работают не только в науке, но и возглавляют крупные специализированные строительные компании Петербурга и других городов.

состоянии. В том виде, в котором нам достался, его невозможно было восстановить. Однако мы смогли сохранить фундамент, применив методы современных свайных технологий».

Стоит отметить, что все же от возведения нового объекта пострадал соседний Дом журналиста. Но как уже отмечали специалисты, это случилось из-за сильного износа самого здания в течение предыдущего периода и неправильных строительных работ предшественников «Геостроя» на Невском пр., 68. В настоящее время «Геострой» в рамках подряда взял на себя все противоаварийные работы по укреплению Дома журналиста.

**18 февраля**  
Николай Иванович РУСАКОВ,  
генеральный директор ООО «Строительное управление»

**20 февраля**  
Беслан Рамазанович БЕРСИРОВ,  
заместитель генерального директора  
ЗАО «Строительный трест»

**21 февраля**  
Вадим Николаевич АЛЕКСАНДРОВ,  
генеральный директор ОАО «Метрострой»

**23 февраля**  
Антон Михайлович МОРОЗ,  
руководитель аппарата Национального объединения  
проектировщиков, почетный строитель России

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

*Не забудьте поздравить с Днем рождения!*

**УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!**

Выставка «Город за городом»

**28-30 МАРТА 2014**

**ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО ФОРМАТА ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!**

**ЛЕНЭКСПО**

Санкт-Петербург

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Вход посетителей с 11.00 до 18.00

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»  
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!**  
Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

24.02.2014 Приложение «Финансы и страхование» <b>Жилье</b> <b>Реставрация</b> <b>Технологии и материалы:</b> Опалубочные системы <b>Экспертиза</b>	03.03.2014 Спецвыпуск к MIPIM-2014	10.03.2014 Точки роста: Калининский район <b>Технологии и материалы:</b> Геодезические работы и инженерные изыскания в строительстве <b>Управление и рынок труда</b>	17.03.2014 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» <b>Технологии и материалы:</b> Рынок ЖБИ <b>Архитектура и дизайн</b>
--	---------------------------------------	--	---

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

<b>XXVIII ВЫСТАВКА</b> <b>ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>XII ВЫСТАВКА</b> КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО <b>АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ</b>	<b>XVII ВЫСТАВКА</b> <b>САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>
Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу» <b>УНИСТО</b>	Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости <b>Development</b>	Стратегический партнер Ярмарки недвижимости <b>УНИСТО</b>
Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости» <b>ЛСР Недвижимость</b>	Спонсор бесплатного проезда <b>АРСЕНАЛ Недвижимость</b>	Wi-Fi спонсор Ярмарки недвижимости <b>albeon</b>

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ [WWW.Y-EXPO.RU](http://WWW.Y-EXPO.RU)

# Репутация получила оценку

**Максим Еланский** / Деловая репутация организации – один из важных показателей ее эффективной работы на рынке. Так считают эксперты, проводящие нефинансовый аудит коммерческих компаний. С этими доводами согласны и представители строительных компаний, отмечая при этом, что организации, занимающиеся рейтингами, должны быть независимы и сами иметь соответствующую репутацию. ➔

ЗАО «Институт деловой репутации» провел первую в этом году процедуру оценки опыта и деловой репутации организации, занимающейся негосударственной экспертизой. Компанией, прошедшей проверку, стало ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», возглавляемое Александром Ортом. Ей был присвоен рейтинг А – «лидер рынка» – с коэффициентом 0,89 (максимум – 1).

Как отмечает председатель совета директоров «Института деловой репутации» Владимир Шахов, такой рейтинг ООО «ННЭ» был определен на основе специальной методики в рамках нефинансового аудита компании. Он свидетельствует о высокой деловой репутации организации и профессионализме работы экспертов.

Господин Шахов добавляет, что любой рейтинг важен не только для компании, которую оценивают, но и для потребителей ее услуг и продукции. В особенности это касается сферы строительства. С этим согласен и начальник Департамента по вопросам экономической и социальной политики полпредства Президента РФ в СЗФО Алексей Сапунов. По его словам, рейтинги застройщиков, в том числе и проведенные независимыми компаниями, могли бы помочь государству определить проблемные компании, которым не стоит доверять государственные контракты.

Опрошенные «Строительным Еженедельником» представители строительных

## МНЕНИЕ



**Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:**

➔ – Появление рейтингов и оценок деловой репутации я только приветствую. Считаю их важным стимулирующим фактором развития любой компании. Уверен, что оценка опыта и деловой репутации нашей организации была выставлена без аванса, за реальные достижения.

компаний также подчеркивают значимость оценки деловой репутации, но отмечают, что она должна быть обязательно независимой и прозрачной.

По словам генерального директора компании «Ленстройтрест» Александра Лелина, застройщикам, особенно тем, кто имеет основания считать себя добросовестными, интересна независимая экспертная оценка своей репутации. «В идеале было бы хорошо, если бы на рынке существовали независимые экспертные организации, занимающиеся подобной оценкой деятельности. Их, безусловно, должно быть очень мало, буквально единицы, при этом их система работы и оценки должны быть максимально прозрачны, понятны и доступны для перепроверки», – полагает он.

Директор по развитию компании «КВС» Юрий Единач, напротив, сторон-

ник большого количества участников – оценочных компаний, но с повышенным за ним контролем. «Минимальное количество не способствует честной конкуренции, а множество не всегда подразумевает качество. Поэтому я скажу, что их должно быть достаточно, но необходимо жесткое и прозрачное лицензирование этих рейтинговых агентств», – уверен эксперт.

По мнению вице-президента ГК «Размах» Сергея Ефремова, в целом создание рейтинга опыта и деловой репутации – положительная тенденция для рынка. «Но самое важное – организовать именно независимый рейтинг. Во многих отраслях существует большое количество разнообразных коммерческих премий и наград, которые часто не отражают реальную ситуацию и имеют сомнительный характер».

Наиболее скептически к различным рейтингам относится директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов. Для участников строительного рынка деловая репутация большинства застройщиков Петербурга хорошо известна. Она складывается годами, формируясь из реального положения дел на стройках той или иной компании. Позитивный имидж застройщик может создать только при качественном строительстве и своевременном выполнении обязательств перед своими потребителями, уверен господин Степанов.

## справка

➔ ЗАО «Институт деловой репутации» было создано в 2012 году как организация, проводящая научные исследования в сфере предпринимательства. В 2013 году она была аккредитована Федеральной службой по аккредитации как компания, имеющая право проводить экспертизы. В настоящее время проведены работы по оценке репутации ряда строительных организаций, в планах института расширение сферы деятельности за пределы строительного рынка.

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2013**  
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса НП «Объединение строителей СПб»  
+7 (812) 347 78 91 (92)  
[www.stroitelgoda.spb.ru](http://www.stroitelgoda.spb.ru)

Прием заявок на участие в конкурсе  
с 10 февраля по 7 марта 2014 года

Генеральный Интернет-партнер  
**РБК**

Генеральный радио-партнер  
**107.4 BUSINESS FM**  
Санкт-Петербург

Генеральный информационный партнер  
**НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**  
ПЕТЕРБУРГА

Информационные партнеры

**АСН ИНФО** Агентство строительных новостей  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** еженедельник  
**fontanka.ru**  
**BN.RU** Недвижимость в интернете  
**Ктостроит.ru** Единый строительный портал Северо-Запада  
в Петербурге  
**Ктостроит**  
Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли  
**fontanka.ru**  
**Fm**  
**КВАРТИРЫ** в строящихся домах  
информация о недвижимости

РЕКЛАМА

[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com) 0+

**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**  
МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

**9–12 АПРЕЛЯ 2014**  
Санкт-Петербург  
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ | Ленэкспо

**ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА**

**15 693 посетителя**  
более **19 000 м<sup>2</sup>**  
**567\*** компаний-участниц из **12 стран**

\*по итогам 2013 года совместно с выставкой «ЗАГОРОДОМ»

**ЗАПРОСИТЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ:**  
тел.: +7 (812) 380-60-14 | e-mail: [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)

ОРГАНИЗАТОРЫ: **primexpo** ПТЕ GROUP PSC  
+7 (812) 380 60 14, [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ СОСТОИТСЯ: **IBC** МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный информационный партнер **Ктостроит.ru**  
Генеральный партнер по Северо-Западу **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
Генеральный партнер интернет-партнер **АСН ИНФО**  
Генеральный медийный партнер **Сбербанк**

РЕКЛАМА



#### интервью

# Екатерина Гуртовая: «Район Шувалово-Озерки является перспективным для строительства жилья»

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая рассказала «Строительному Еженедельнику» о том, как развивается территория рядом с Новоорловским лесопарком, что позволит ей стать новой точкой роста и почему «ЮИТ» решил заняться проектами комплексного освоения территории (КОТ). ➔

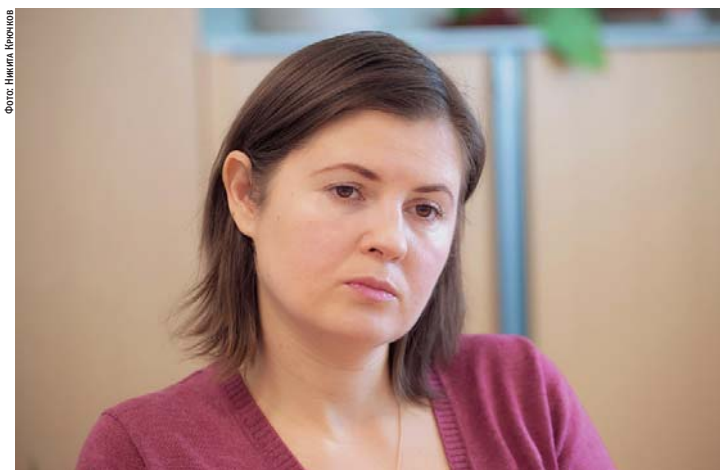
– «ЮИТ» долгое время занимался возведением объектов в условиях сложившейся застройки. Почему решили изменить подход и заняться проектами КОТ?

– Освоение новых локаций связано с дефицитом пятен под застройку в обжитых районах Петербурга. Мы не задаемся целью строить большие объекты, но совсем маленькие проекты все же не позволяют получить приемлемые финансовые результаты. Участки внутри города пользуются колоссальным спросом, потому что их осталось очень мало. Если сравнивать картину сегодняшнего дня с ситуацией десятилетней давности, то мы увидим, что в зоне КАД тогда не строилось ничего, так как в городе было много участков. Но были проблемы с уплотнительной застройкой. Проекты конкурировали между собой не только по местоположению, но и по качеству. Сейчас в городской черте конкуренция стала еще более острой, а место в зоне КАД принципиально важно.

Да, и ситуация в целом кардинально изменилась. Если посмотреть на количество квадратных метров, то большая их часть реализуется не в застроенной части города, а на границе с ним. Внутри города остался неосвоенный серый пояс, который надо подвергнуть редевелопменту. Но для большинства застройщиков это неподъемная история, так как если предприятие крупное, то это требует огромных инвестиций в приобретение земельного участка. Дальше возникают вопросы градостроительного характера, ведь далеко не всегда эта зона предназначена под жилье. При этом город еще не определился с планами, как осваивать эти земли. Таким образом, с серым поясом все довольно сложно, и девелоперу легче выйти за черту сложившихся городских кварталов.

– В микрорайоне Шувалово-Озерки вы реализуете масштабный проект КОТ «Новоорловский». Почему был выбран данный земельный участок? В чем, на ваш взгляд, преимущество этой локации?

– Жилье рядом с зелеными зонами пользуется у клиентов огромной популярностью, так как таких мест в городе немного, а близость к природе очень востребована людьми. Поэтому район Шувалово-Озерки, на наш взгляд, является перспективным для строительства жилья. Участок земли рядом с Новоорловским лесопарком и Суздальскими озерами площадью 46 га под этот проект мы купили в далеком 2006 году. Тогда еще не наблюдалось массового исхода девелоперов в незастроенные территории. Некоторое время у нас ушло на преддевелопмент, так



как на момент покупки на этом участке еще не были решены вопросы инженерной подготовки территории. Сейчас они решены, и поэтому мы приступили к стройке и открыли продажи квартир в жилом комплексе комфорт-класса «Новоорловский».

– Еще несколько лет назад эта локация была проблемной с точки зрения развития транспортной инфраструктуры. Как дела обстоят сейчас?

– Сейчас ситуация с транспортной доступностью этой территории кардинально другая. Мы понимаем, что транспортная доступность – это один из ключевых факторов при выборе жилья. И несколько лет назад мы за свой счет спроектировали продолжение Суздальского пр. с виадуками и развязками, которое пройдет вдоль нашего участка, и подарили его городу. Открытие этого участка дороги запланировано уже на осень текущего года. На транспортную доступность локации влияет и расположенная неподалеку особая экономическая зона «Новоорловская». Новая дорога от Комендантского пр. на Каменку находится на расстоянии 5 минут езды от нашего объекта, а дальше Суздальское шоссе соединяется с дорогой на Каменку. Если раньше подъехать к участку застройщик можно было только с Выборгского шоссе и по не очень удобным дорогам, то сегодня сподобно добраться в эту точку стало заметно больше. К тому же к 2025 году рядом с нами должна появиться станция метрополитена «Академгородок». Так что ситуация с транспортной доступностью в этой локации лучше, чем во многих микрорайонах Калининского района, где нет никакого метро и есть всего пара дорог, ведущих к центру.

– Известно ли вам, как будет развиваться окружающая проект территория?

– Та часть, которая была сельхозземлями, – это наш участок, где мы реализуем проект жилого комплекса «Новоорловский», а также небольшая территория рядом, которая очень скоро будет застроена жильем. Все остальное – это экологическая зона лесопарка, на которой строить нельзя. Но нельзя сказать, что наш проект – это поселок в дремучем лесу. С одной стороны, рядом живая городская среда, с другой – близко к природе.

– Проекты КОТ часто ассоциируются с гигантскими объемами строительства и отсутствием адекватной этому объему социальной инфраструктуры. Отличается ли ваш подход к созданию жилой среды в таких проектах от подхода отечественных компаний?

– Действительно, многие существующие сегодня крупные жилые проекты изначально были недостаточно хорошо продуманы. В этой связи мы бы не хотели называть свой проект КОТом, так как уже сложились негативные стереотипы у этой аббревиатуры. Хотя объемы строительства у нас немаленькие – там появится порядка 400 тыс. кв. м.

Наш подход к созданию комфортной среды в корне отличается от того, что сейчас есть на рынке Санкт-Петербурга. Отличия эти есть как по архитектуре, плотности застройки, так и по инфраструктуре. В этом смысле мы перпендикулярны многим застройщикам. Мы изначально не давали задание запроектировать нам как минимум 1 млн кв. м, – и неважно, каким путем. Мы пошли от другого:

наняли испанского архитектора Рикардо Бофилла, у которого есть опыт реализации больших проектов комфорт-класса с хорошей архитектурой. Несмотря на то что ограничений по высотности на этом участке нет, мы не стали создавать там муравейник, и на выходе получили проект, в котором основная масса домов – семиэтажные, с одиночными доминантами по периметру застройки.

Еще один принципиальный момент: мы сделали жилыми первые этажи большей части наших домов. А для объектов торговой инфраструктуры выделили отдельную пешеходную улицу. Причем помещения под эти объекты мы не планируем продавать, а намерены сдавать их в аренду, чтобы не было своего рода «шанхая». Также в проекте появятся большой супермаркет и фитнес-клуб. Проблемы с парковками мы решили, отгородившись ими от Суздальского шоссе и максимально приблизив жилую застройку, с большим количеством детских площадок и площадок для отдыха, к лесопарковой зоне. Кроме того, мы планируем построить 2 большие школы и 5 детских садов. Помимо этого, нами предусмотрено создание велодорожек, прогулочных зон и даже площадок для выгула собак.

– Как подобные проекты реализуются в Финляндии? Что удалось перенять из опыта скандинавских соседей?

– Для Финляндии проект такого масштаба является гигантским. Кстати, по количеству квадратных метров это самый большой проект во всем концерне «ЮИТ». Поэтому головной финский офис пристально следит за его реализацией. Акции компании торгуются на хельсинкской бирже, и крупные проекты могут влиять на стоимость акций. Конечно, для нас важно создать успешный проект, но мы не увлекаемся маркетингом и не рисуем невероятные картинки в рекламе. Для нас важно предложить хороший продукт с качественными характеристиками, в основу которых заложен адаптированный к нашим реалиям европейский подход к созданию комфортной жилой среды. Целиком копировать финский и европейский опыт организации жилых кварталов у нас проблематично, так как люди хотят жить в полной безопасности, и абсолютно открытые пространства, которые привычны для европейцев, этого гарантировать не могут. Поэтому у нас есть кварталы и с абсолютно закрытыми внутренними дворами. Общественные же пространства остаются открытыми. Для безопасности разработана специальная концепция охраны территории, к тому же предусмотрено открытие на ней и пункта полиции.

ЖИЛЬЕ

# Территория контрастов

**Михаил Немировский** / Граница Выборгского и Приморского районов в районе Суздальских озер включает в себя несколько зон, принципиально различных по характеру застройки и жизненному укладу. На свободных территориях Приморского района в ближайшие годы развернется массовое жилищное строительство, в то время как в зоне сложившейся малоэтажной застройки никаких изменений ждать не приходится.

По словам экспертов, зона Шувалово-Озерки – две совершенно различные как по типу застройки, так и по ценам территории. Одна находится, по сути, в границах Выборгского шоссе и железнодорожных путей в Выборг (Озерки), вторая – по другую сторону железной дороги. Первая – это традиционная зона индивидуальных домов и малоэтажного строительства. В этой зоне, вблизи всех трех Суздальских озер, расположены дорогие коттеджи, таунхаусы, малоэтажные квартирные проекты. «С одной стороны, на эту территорию есть колоссальный спрос – эта одна из немногих в городе малоэтажных зон с хорошей транспортной доступностью в престижном районе в окружении красивой природы, озер. Еще один момент – создавшееся за последние пятнадцать лет здесь более или менее социально однородное окружение: небольших деревянных домиков от исконных жителей этих мест практически не осталось», – говорит руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. С другой стороны, по мнению эксперта, спрос на коттеджи и таунхаусы здесь сдерживают два фактора: очень высокие, в некоторых случаях явно завышенные цены и не всегда приятное соседство коттеджей и малоэтажных домов квартирно-типа. Есть на этой территории и недострои, которые тоже портят вид из соседних с ними окон. Условно можно выделить проекты

строительных компаний, ряд из которых построен на землях ИЖС, однако является собой настоящий многоквартирный дом. «В связи с позицией властей и судей по данному вопросу в настоящее время есть риск не только не получить собственность на жилье в таких домах, но и вовсе остаться без квартиры: незаконным постройкам обещают снос. Сейчас в продаже находятся объекты в двух проектах, у которых нет разрешения на строительство», – добавил эксперт.

При этом, по словам директора департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate Галины Санамян, зона Шувалово-Озерки является одной из последних внутригородских территорий, где так или иначе еще строится мало- и среднеэтажное жилье. Земли под ИЖС и малоэтажное строительство еще есть в Коломягах и непосредственно возле Суздальских озер. «Данный микрорайон специфичен тем, что здесь активно развивается лишь жилищная недвижимость,

при этом преобладает в основном малоэтажная застройка, – говорит Александра Смирнова, директор департамента инвестиционного брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге. – Место очень живописное, и поблизости располагаются озера и леса, что способствует развитию жилья высокого класса. В силу отличных видовых характеристик в данной локации, как правило, реализуются объекты комфорт- и бизнес-класса, стоимость квадратного метра в которых составляет порядка 160 тыс. рублей».

Вместе с тем, по мнению экспертов, в силу ряда градостроительных ограничений территорию близ озер можно назвать зоной сложившейся застройки, и она вряд ли получит дополнительные жилищные или инфраструктурные импульсы. По словам директора по продажам O2 Development Елены Бесединой, показательные примеры проектов на этой территории – жилые кварталы повышенной комфортности «Новая Скандинавия» и «Никитинская усадьба», один из которых будет введен в этом году, а второй достроен еще в прошлом десятилетии.

## Крупнейшие объекты жилищного строительства в зоне Шувалово-Озерки

Район	Бренд	Адрес	Девелопер	Очередь	Срок сдачи
Выборгский		Парголово, 1-го Мая 7-я очередь, к. 27	Дальпострой	7	31.12.2014
Выборгский	Новая Скандинавия	Береговая л., 8-3	Группа Прайм	3	30.09.2014
Выборгский	Новая Скандинавия	Береговая л., 16	Группа Прайм	4	30.06.2014
Выборгский	Новая Скандинавия	Береговая л., 8-2	Группа Прайм	3	31.03.2014
Выборгский	Новая Скандинавия	Береговая л., 5-2	Группа Прайм	4	30.06.2014
Выборгский	Шалагин	Б. Озерная, 59	Аксиома	1	30.06.2014
Выборгский	Ивановская горка	Корякова, 36	Аксиома	1	31.03.2014
Приморский	Граффити	Командантский/Шуваловский, к. 1	Ойкумена	1	30.09.2016
Приморский	Новая Каменка	Глухарская/Парашютная, кв. 75, к. 3	СУ-155 СПб	5	30.06.2015
Приморский	Новоорловский	Суздальское к. 1.1.1, 1.1.2	ЮИТ Санкт-Петербург	1	31.12.2016

Источник: консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

## МНЕНИЕ



**Алексей Гулевский,** руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Преимуществом жилых объектов, расположенных в рассматриваемой локации, является их близость к лесопарку. Среди недостатков этого микрорайона стоит выделить некоторую обособленность и отсутствие качественной инфраструктуры, но со временем, после пробивки Суздальского шоссе и Шуваловского пр., эта проблема будет устранена.

# Приграничный потенциал

**Михаил Немировский** / **Весь потенциал развития этой территории сосредоточен в Приморском районе – левее железнодорожных путей вплоть до Парашютной ул., а также на землях Новоорловского лесопарка.**

Здесь планируется и реализуется ряд крупных проектов, большинство из них – это комплексное освоение территории. В настоящее время здесь реализуются кварталы в ЖК «Новоорловский» от «ЮИТ Санкт-Петербург».

Также здесь планирует реализацию проекта «Шуваловский» от «ЛСР. Недвижимость Северо-Запад». По словам Ольги Трошевой, с этими проектами будет конкурировать за спрос зона застройки бывшего совхоза «Пригородный». В настоящее время там реализуются проекты ЖК «Новая Каменка» от СУ-155, «Граффити» компании «Ойкумена» и др. Стоимость квадратного метра жилья в этой локации может варьироваться в зависимости от типа застройки. Для

эконом- и комфорт-класса, который и представлен на новых территориях, она составляет 60-80 тыс. рублей за квадратный метр, говорит руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский. «Стоимость квадратного метра квартир в строящихся домах со сроком сдачи в 2015-2016 годах составляет около 90 тыс. рублей за «квадрат», – считает Елена Беседина. При этом северные территории района обладают огром-

ным потенциалом для дальнейшего развития жилищного строительства, уверены эксперты. Перспективные пятна под застройку в данной локации есть – это смежные с ЖК «Новоорловский» участки в северной части района, говорит Алексей Гулевский. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что перспективные пятна под застройку в основном расположены вдоль Выборгского шоссе и в глубине микрорайона. Существует потенциал редевелопмента территории южной части Новоорловского лесопарка, которая в данный момент застроена частными домами и является по большей части промышленной. «На стороне Парашютной ул. также находятся производственные и складские помещения. Учитывая создание и планы по расширению Новоорловской ОЭЗ, строительство жилищных комплексов в ближайшей нескольких лет в этой области маловероятно», – уверена эксперт.

Фото: Михаил Юрочев



Территория вдоль Парашютной улицы остается основным центром жилищного строительства в районе

При этом в самой ОЭЗ не видят препятствий для соседства кластера с жилыми массивами. «Соседство жилищного массива с особой экономической зоной не создаст проблем жителям домов. ОЭЗ «Санкт-Петербург» относится к технико-внедренческому типу особых экономических зон России, что исключает наличие вредных или загрязняющих экологию производств на ее территории. На площадке реализуются про-

екты только высокотехнологичных производств, а также научно-исследовательских лабораторий», – говорит руководитель филиала ОАО «Особые экономические зоны» в Санкт-Петербурге Фарид Вердиев. По его словам, инженерное обеспечение этих территорий можно оценить как достаточное. А с вводом строящихся подстанций в ближайшие годы будет снят существующий дефицит энергопотенциала.

## МНЕНИЕ



**Ольга Трошева,** руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

– Территория в перспективе привлекательная. Она находится в популярном среди покупателей Приморском районе, где число предложений в продаже в целом за последние годы снизилось. При этом интерес к району по-прежнему высок. Наличие интересных проектов в этом районе, пусть даже в более отдаленной зоне, должно заинтересовать покупателей – как нацеленных конкретно на этот район, так и предполагающих проживать в месте, окруженном лесами, парками, с хорошей экологией.

**паспорт объекта**

# «Новоорловский»: комфорт, экологичность и безопасность «финских кварталов»

**Игорь Леонидов** / Финская компания «ЮИТ Санкт-Петербург» вывела на рынок проект жилого комплекса комфорт-класса «Новоорловский», строящегося на севере города на территории площадью 46 га. Создаваемые «ЮИТ» «финские кварталы» в окружении зеленых массивов Новоорловского лесопарка и недалеко от Суздальских озер продемонстрируют принципиально новый подход к формированию качественной комфортной жилой среды. ➔



## В гармонии с природой

Жилой комплекс комфорт-класса «Новоорловский» – это наиболее масштабный проект компании «ЮИТ Санкт-Петербург», более того, самый крупный жилой проект, реализуемый финским концерном «ЮИТ». На территории комплекса запланировано строительство около 10 тыс. квартир, а также наземных многоярусных автостоянок. Жители комплекса будут полностью обеспечены всей необходимой социальной, бытовой и коммерческой инфраструктурой, которую возведет «ЮИТ». Предусмотрено строительство, в частности, двух школ, пяти детских садов, магазинов, супермаркета, аптек, спортивно-досугового комплекса для взрослых и детей и других объектов. Ожидается, что общий объем инвестиций в проект превысит 1 млрд EUR.

Проект реализуется в Приморском районе города на достаточно большой территории (46 га), которая никогда не была застроена и находится в окружении парковых зон, вдали от каких-либо промышленных предприятий. Экологически уникальное местоположение жилого комплекса, располагающегося по соседству с Новоорловским лесопарком с его вековыми деревьями, позволит жителям постоянно наслаждаться свежим воздухом, любоваться красивыми пейзажами, имея возможность для разнообразного отдыха на природе в любое время года. А из окон многих квартир будут открываться привлекательные виды на лесные просторы, водную гладь Суздальских озер, панорамы северных районов города.

Важно при этом, что «финские кварталы» нового жилого комплекса будут иметь удобную транспортную доступность. Завершается строительство продолжения Суздальского пр. Новая 6-полосная магистраль длиной 3,5 км пройдет от Выборгского шоссе (на пересечении с которым будут построены путепроводы) до дороги на Каменку. Совсем недалеко от жилого комплекса – развязка КАД и Парашютной ул. Предусматривается движение общественного транспорта – автобусов – по Суздальскому пр. с остановками вдоль территории комплекса «Новоорловский». Новые жилые кварталы будут иметь и удобное транспортное сообщение с находящимися поблизости станциями метро «Проспект Просвещения», «Озерки». Планируется также строительство станций на фиолетовой ветке метрополитена – «Шуваловский проспект», «Парашютная» и станции «Академгородок», которая расположится в пешеходной доступности от комплекса.

## Архитектура европейского комфорта

Формирование комфортной европейской среды проживания – главная задача, успешно решенная бюро одного из ведущих современных архитекторов Рикардо Бофилла Taller de Arquitectura, разработавшего архитектурно-градостроительную концепцию проекта. Комплексный подход к застройке территории – ключевая особенность проекта. Эстетика интересной современной архитектуры, выполненной в стиле неоклассики, совмещается с детальной продуманностью всех вопросов благоустройства территории и обеспечения будущих жителей комплекса инфраструктурой.

Территория «финских кварталов» комплекса «Новоорловский» будет застраиваться в едином архитектурном стиле. Примечательно, что Рикардо Бофиллом разработан и проект ландшафтно-градостроительного дизайна для всей территории. Более того, в общей архитектурной стилистике комплекса выполнены бюро Taller de Arquitectura также фасады объектов социальной инфраструктуры – детских садов и школ, которые строит «ЮИТ». Фасады всех зданий будут выдержаны в теплых светлых тонах. Комплекс состоит из домов, имеющих высоту 7 и 25 этажей. Из многих квартир будут открываться удивительные панорамы Новоорловского лесопарка.

Геометрическая строгость планировки – характерная особенность концепции застройки, перекликающаяся с такими петербургскими градостроительными традициями, как «регулярное» расположение улиц. Пространство кварталов в комплексе «Новоорловский» формируют преимущественно 7-этажные дома с отдельными точечными высотными зданиями по периметру. Очевидно, что разработчики архитектурно-градостроительной концепции проекта ориентировались на установки застройщика, стремящегося сформировать на территории комплекса гармоничную и комфортную жилую среду, а не «выжать» максимум «квадратов» из имеющегося земельного участка.

## Продуманное удобство

Поэтому логично, что уделяется большое внимание созданию комфортных общественных пространств, наличию удобных пешеходных связей, многочисленных велосипедных дорожек с велопарковками у всех жилых зданий и объектов инфраструктуры. Центральной осью комплекса станет широкая пешеходная улица,

на которой будет сконцентрирована торговая и коммерческая инфраструктура. Следует отметить, что все коммерческие помещения, располагающиеся на торговой улице, будут ориентированы на пешеходную зону, а входы в них отделены от жилой части. Комфортность жилой среды при этом повышается и за счет того, что не планируется размещение офисных помещений на первых этажах домов, образующих закрытые дворы. Таким образом, жилые пространства станут более приватны и безопасны, в них не будут оказываться ни сотрудники, работающие во «встройке», ни потоки посетителей. Тщательно продумано и расположение многоярусных паркингов, которые создадут, по сути, буферную зону, отделяющую жилые дома от магистралей, проходящих рядом с комплексом.

На закрытой для сквозного движения транспорта внутривдворовой территории комплекса и взрослые, и дети смогут чувствовать себя комфортно и безопасно, с удовольствием отдыхая на свежем воздухе. Около домов предусмотрено много красивых и хорошо оборудованных детских игровых площадок, а также площадок для отдыха взрослых и занятий спортом. Жители, особенно родители с детьми, оценят уютную атмосферу на площадках, создаваемую и благодаря тому, что они будут изолированы живыми изгородями из декоративных кустарников. В числе прочего на территории комплекса запроектированы даже площадки для выгула собак, оборудованные соответствующим образом.

Концепция безопасности, разработанная для проекта комплекса «Новоорловский», предусматривает, что безопасность жителей на всей территории будет обеспечена наряду с профессиональными сотрудниками охраны и современные интегрированные системы безопасности. Это видеонаблюдение на базе IP-видеокамер, контроль и управление доступом, домофонная система FERMAX. Сеть видеонаблюдения будет охватывать все пространство комплекса – придомовые территории, площадки для детей, входы в парадные, лифтовые холлы и лифты. При этом детским площадкам уделяется особое внимание – видеонаблюдение будет осуществляться с помощью камер со специальной длиннофокусной оптикой. Жители домов с закрытыми дворами с системой управления и контроля доступа будут проходить на внутреннюю территорию, используя электронные ключи. Наконец, на территории комплекса планируется организация участкового пункта полиции.

## По финским стандартам

Во всех квартирах комплекса «Новоорловский» (от 1- до 4-комнатных, с удобными и разнообразными планировками) предусмотрены остекленные балконы и лоджии, а в части квартир – большие финские балконы. Поскольку в домах запроектированы окна большего размера, чем в стандартных для рынка объектах, то освещенность квартир будет намного лучше, чем обычно. В каждой квартире, в коридоре будет место для шкафа верхней одежды, в ряде квартир – встроенные гардеробные. Жильцы смогут использовать также кладовые в подвальных этажах домов. А в части квартир предусмотрены помещения для финских саун!

Современные финские инженерные решения обеспечивают дополнительный комфорт проживания. Оптимальный микроклимат во всех квартирах создает финская система принудительной механической вентиляции с естественным притоком воздуха (с встроенными в рамы окон клапанами микропроветривания). Предусмотрена домовая дополнительная очистка холодного водоснабжения. Благодаря тому что на всех балконах запроектированы специальные ниши для индивидуальной установки кондиционеров, их размещение не только не будет доставлять неудобства жильцам, но и позволит избежать негативных «вторжений» во внешний облик фасадов домов.

Квартиры в комплексе «Новоорловский», как и в остальных объектах «ЮИТ» в Санкт-Петербурге, сдаются с базовой финской отделкой (полная подготовка под чистовую отделку) и с финской отделкой под ключ – стандартный пакет этой отделки с января был существенно обновлен и дополнен новыми опциями. Отделка же мест общего пользования в домах выполняется в едином стиле в соответствии с дизайн-проектом мастерской Рикардо Бофилла.



коммерческая недвижимость

# Район без коммерции

**Михаил Немировский** / Отсутствие массового жилищного строительства и, как следствие, ярко выраженного спроса в зоне Шувалово-Озерки привело к дефициту коммерческой недвижимости в данной локации. Большая часть торговой и офисной недвижимости находится на границе территории – у станций метро и крупных жилых комплексов.

Качественные торговые объекты в этом микрорайоне расположены в основном только на Выборгском шоссе на участке от станции метро «Озерки» до Суздальского пр. Там находятся четыре торговых центра, один продуктовый гипермаркет и два гипермаркета cash & carry, рассказала руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге Вероника Лежнева. Среди крупнейших объектов розничной торговли, «обслуживающих» зону Шувалово-Озерки, эксперт упомянула ТЦ «Авеню», ТЦ «Экополис» (бывший ТЦ «Космополис»), ТЦ «Вояж», ТЦ «Озерки», два гипермаркета «О'Кей» и гипермаркет «Лента». Общий объем торговых площа-

дей в этой зоне составляет 99 593 кв. м (всего семь действующих объектов).

Обеспеченность Приморского района торговыми площадями является одной из самых высоких. Однако в рассматриваемом микрорайоне объекты стрит-ритейла и торговые комплексы отсутствуют, они находятся в смежных локациях, говорит руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский. Среди наиболее востребованных жителями этого района торговых комплексов он отметил ТК «Озерки», ТК «Гранд Каньон», ТК «Норд». «Торговые центры, расположенные у станций метро и обладающие интересной концепцией, отличает высокий покупательский трафик.

Средние арендные ставки в крупных ТЦ могут колебаться в пределах 2500-5000 рублей за «квадрат» в месяц», – добавил эксперт. Крупные бизнес-центры сосредоточены у станций метро «Пионерская» и «Старая Деревня», они характеризуются достаточно высоким уровнем заполняемости, в частности БЦ «Гулливер» и МДЦ «РЕСО». На рассматриваемом участке крупных объектов офисной недвижимости нет. Практика показывает, что коммерция «подтягивается» к моменту активного заселения жилых комплексов, пояснил коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Денис Бабаков.

Осложняет доступ к коммерческой недвижимости жителей этой зоны и плохая

транспортная доступность приозерной территории, уверены эксперты. «С развитием транспортной инфраструктуры в рассматриваемой локации торговые центры станут более доступными для жителей этого микрорайона», – говорит господин Гулевский.

«Именно из-за плохой транспортной доступности зоны Шувалово-Озерки офисная недвижимость здесь развита крайне слабо, ни одного крупного проекта я не могу припомнить», – признается директор департамента инвестиционного брокериджа NAI Besa в Санкт-Петербурге Александра Смирнова. Несколько проектов расположены ближе к метро «Старая Деревня», где наблюдается небольшой спрос на офисные помещения. Скопления торговых объектов здесь также нет из-за отсутствия крупной жилой застройки. Текущий спрос на торговые помещения покрывает предложение объектов формата стрит-ритейл, арендные ставки в которых варьируются от 2000 до 2500 рублей за 1 кв. м.

В то же время на рассматриваемой территории хорошо развита развлекательная и спортивная инфраструктура. Здесь есть несколько фитнес-клубов, теннисный клуб, пейнтбольный клуб, клуб по воднолыжному спорту, конюшни.

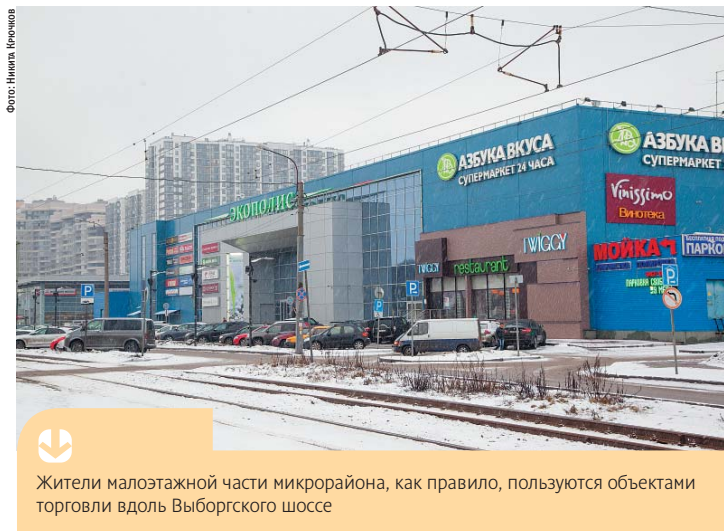


Фото: Нина Шевцова



Жители малоэтажной части микрорайона, как правило, пользуются объектами торговли вдоль Выборгского шоссе

## Распределение существующего предложения на рынке торговой недвижимости по районам Санкт-Петербурга, декабрь 2013 года



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

транспортная инфраструктура

# В ожидании транспортной связи

**Михаил Немировский** / Строительство выезда на КАД с Парашютной ул. не смогло снять транспортную напряженность на границе Приморского и Выборгского районов. Констатируя рост автопотока на основных районных магистралях, эксперты надеются на скорейшую пробивку Суздальского пр. и появление в районе новых станций метро.

Существенным недостатком зоны Шувалово-Озерки является откровенно плохая транспортная доступность, существуют проблемы с общественным транспортом, станции метро расположены на значительном расстоянии, говорит руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP

Paribas Real Estate Алексей Гулевский. С ним согласна директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate Галина Самаян: «В связи с активной застройкой территории крупными жилыми проектами – «Юбилейный квартал», «Новая Скандинавия», «Каменка» и др. – загруженность на дорогах увеличилась в разы. Кроме того, в районе есть проблемы с общественным транспортом: метро далеко, а наземный транспорт развит слабо». Ближайшие станции метро – «Проспект Просвещения», «Озерки» и «Удельная» – расположены на территории Выборгского района, и добираться до них жителям малоэтажного жилья проблематично,

уточняет директор по продажам O2 Development Елена Беседина. Иное мнение имеет Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге. По ее словам, транспортная доступность данной локации находится на хорошем уровне. Вблизи есть КАД. На Выборгском шоссе достаточно развит общественный транспорт. «Внутри квартала находится железнодорожная станция Шувалово, откуда можно добраться как в пригороды Санкт-Петербурга, так и в его центральную часть», – говорит эксперт. Наземное транспортное сообщение лучше развито со стороны Выборгского района в связи с наличием жилой застройки.

Со стороны Приморского района жилая застройка представлена в минимальном объеме, так что в этой части наземный транспорт активно не развивается. Кроме того, значительную долю автопотока на севере города занимает пр. Энгельса, поэтому Выборгское шоссе оказывается доступным для жителей обоих районов. Тем не менее все эксперты сходятся на том, что растущие объемы ввода жилья влекут за собой необходимость новых решений в области транспортной инфраструктуры. В частности, транспортную напряженность должна снять пробивка Суздальского шоссе от Выборгского шоссе до дороги на Каменку, которая отведет часть автопотока на север и северо-восток горо-


## справка

Существенно улучшить связь Приморского и Выборгского районов может путепровод в створе Поклонногорской ул. через железнодорожные пути Выборгского направления. Смольный уже начал изымать у собственников земли, необходимые для строительства переправы. Путепровод будет замыкаться многоуровневой развязкой на пересечении Северного пр. и пр. Энгельса. Стоимость строительства путепровода составляет 1,9 млрд рублей, построить объект, согласно техническому заданию, нужно к 2015 году. Подрядчик – компания «Мостоотряд-19».

да, а также строительство продолжения Шуваловского пр. вдоль территории, где раньше должен был быть зоопарк, до жилых кварталов на ул. Оптиков и Туристской ул. Чтобы и эти люди транзитом через Шуваловский пр. могли быстро уходить на КАД. Ожидается, что ситуация значительно улучшится после открытия станций метро,

которые будут притягивать пассажиропоток в этой зоне. Однако согласно отраслевой схеме развития Петербургского метрополитена, на севере города до 2020 года появится только одна станция – «Шуваловский проспект», да и та будет находиться от указанной территории намного дальше, чем «Удельная», «Озерки» или «Пионерская».

# «Жилпроект» в Ледовом дворце посетили около 30 тыс. человек

Февральская выставка подтвердила репутацию «Жилищного проекта» как ведущего мероприятия рынка недвижимости. 

Порядка 30 тыс. посетителей, более 260 экспонентов и 70 деловых мероприятий – с такими результатами двухдневный «Жилпроект» завершил работу. Грамотно выбранная площадка, повышенный спрос на жилье, поддержка мероприятия ведущими СМИ, участие в деловой программе лучших экспертов рынка способствовали успеху.

**Заместитель председателя Жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга Игорь Кокарев** отметил, что «Жилпроект» не только дает ответы на практические вопросы в области недвижимости, но и позволяет горожанам лучше понять тенденции на рынке жилья».

В рамках выставки традиционно прошли семинары и презентации. Состоялось пять автобусных туров по новостройкам Санкт-Петербурга и ближайших пригородов.

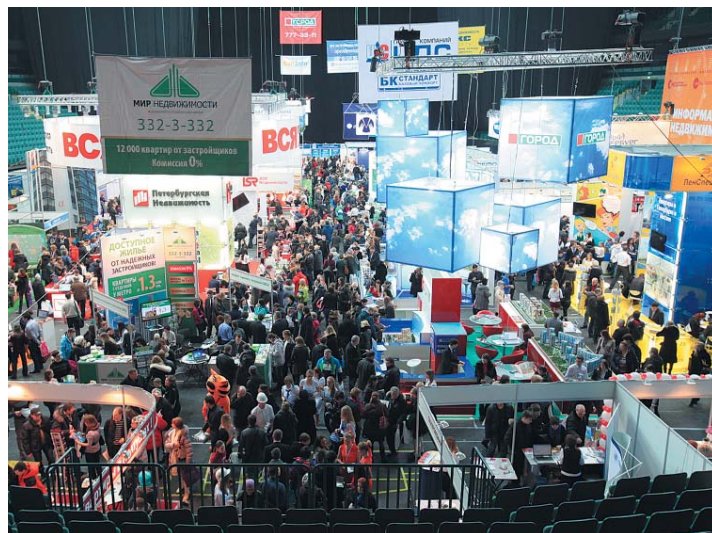
**Президент корпорации «Адвекс. Недвижимость» Александр Романенко** считает, что выставка позволяет тысячам горожан узнать о своих возможностях в условиях современного рынка. «Без преувеличения можно сказать, что именно благодаря «Жилищному проекту» растет число людей, находящихся оптимальное решение своей жилищной проблемы», – добавляет он.

Компании-участники получили возможность продвижения своих объектов и услуг в необходимой целевой аудитории. **Генеральный директор**

**ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин** полагает, что выставка «Жилищный проект» прошла продуктивно. «Уже в который раз мероприятие собирает обширную аудиторию. Спрос на квартиры на первичном рынке остается на очень высоком уровне как среди тех, кто приобретает недвижимость для собственного проживания, так и среди инвесторов, которые рассчитывают сохранить и прумножить сбережения», – комментирует Олег Пашин.

По мнению участников выставки, мероприятие способствовало установлению и развитию партнерских связей, заключению коммерческих сделок. **Генеральный директор агентства недвижимости «Итака» Сергей Галалу** уверен, что «Жилпроект» способствует развитию компании на рынке. «Для представителей риэлторского бизнеса участие в выставке – это прежде всего общение с реальным покупателем, обмен опытом, обсуждение возможных путей развития и совершенствования отрасли, внедрения современных технологий и инноваций», – говорит Сергей Галалу.

По словам **руководителя выставки Владимира Николаева**, эффективность выставки обусловлена несколькими причинами. К участию привлечены лидеры строительного, риэлторского и банковского бизнеса. Масштабная рекламная кампания, деловая программа, сформированная



 **ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

с учетом рыночных тенденций, удачное время проведения мероприятия гарантируют мощный поток посетителей. «Таким образом, мы создаем площадку, где покупатели находят предложение, а компании – реальных клиентов. Это и есть слагаемые успеха «Жилищного проекта», – уверен Владимир Николаев.

*Следующая выставка-семинар состоится 19-20 апреля в СКК. Дополнительная информация на сайте ЖИЛПРОЕКТ.РФ и по тел. (812) 346-57-98.*

20 февраля отмечает День рождения **Беслан Рамазанович Берсиров**, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»

**Уважаемый Беслан Рамазанович!**

*Поздравляю Вас с Днем рождения!  
Позвольте пожелать Вам крепкого здоровья, благополучия, верных решений и перспективных проектов!  
Пусть все Ваши начинания неизменно заканчиваются успехом!*

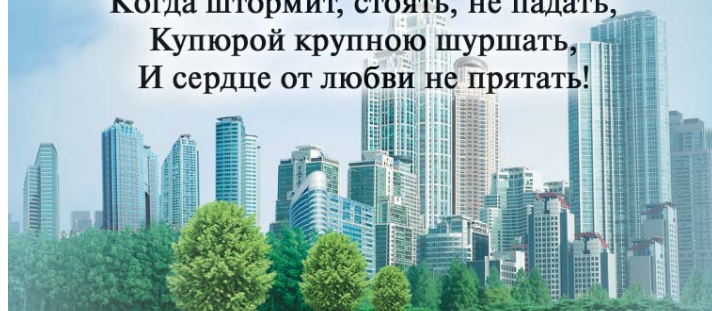
*Генеральный директор  
ЗАО «Темп-Проект»  
В.В. Кириллов*



**Дорогой Беслан Рамазанович, с Днем рождения!**

**Желаем больше ярких дней,  
Чтобы от счастья билось сердце.  
Из Ваших грандиозных планов  
Пусть воплотятся все!**

**Задачи жизни разрешать,  
Когда штормит, стоять, не падать,  
Купюрой крупною шуршать,  
И сердце от любви не прятать!**



 **СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ РАНТ**  
ЗАСТРОЙЩИК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРИЯТКОВАТЕЛЬ

*С уважением,  
коллектив ЗАО «Рант»*

Фото: Елена Киселева



ОНФ предлагает согласовать между собой федеральный и региональный подход работы с обманутыми дольщиками

## Обманутых дольщиков пересчитают

**Максим Еланский** / Общественные организации присоединились к обсуждению поправок в городские законы, защищающие обманутых дольщиков. Их представители поддерживают решение местных властей о планируемой материальной поддержке ряда граждан, не получивших свои квартиры. А также предлагают привлекать к уголовной ответственности недобросовестных застройщиков. ➔

В Петербурге состоялись первые общественные обсуждения региональных законопроектов, по-новому регулирующих положение обманутых дольщиков. Проведены они были в рамках открытого совместного заседания Комиссии по социальной политике и здравоохранению и Комиссии по жилищной политике, строительству и ЖКХ местного отделения общероссийского общественного движения «Народный фронт «За Россию». Участниками обсуждения планируемых в законодательство поправок кроме представителей общественных организаций стали чиновники практически всех отраслевых комитетов, депутаты.

Заместитель председателя Комитета по строительству Олег Островский отметил, что принимаемые законодательные новшества учитывают как отдельные моменты принятых осенью прошлого года изменений в федеральное законодательство, так и местные инициативы. Причем последних даже больше, так как планируемые по городу нововведения, в отличие от Москвы, будут опираться не только на букву 214-ФЗ.

«Соответственно, сейчас стоит задача систематизировать принимаемые законопроекты так, чтобы они не имели двойственных положений, которые бы мешали оперативно решать проблемы дольщиков.

Для «отточки» правовых норм Комитет по строительству несколько дней назад создал общественный совет. В него вошли представители компаний-застройщиков, специалисты рынка недвижимости, члены организаций обманутых дольщиков», — подчеркнул господин Островский.

### Новое понятие

В рамках заседания было отмечено, что в скорректированных местных законах появится понятие «недобросовестный застройщик-инвестор». В связи с чем, уверены эксперты, на порядок вырастет количество официально регистрируемых обманутых дольщиков, так как в настоящее время из-за законодательных пробелов договоры граждан с инвесторами и генподрядчиками претензионно не могут учитываться.

По словам Олега Островского, чтобы правильно оценить масштаб проблемы, необходимо будет пересчитать количество обманутых дольщиков в соответствии с введением понятия «инвестор» и внести их в специальный реестр пострадавших граждан. Также предполагается, что появится специальный раздел граждан, нуждающихся в защите. В него попадут социально незащищенные жители Петербурга, признанные обманутыми дольщиками,

живущие в настоящее время в стесненных условиях, в том числе и в арендованных квартирах.

Заместитель председателя Жилищного комитета Игорь Кокарев, также присутствующий на заседании, добавил, что уже проведены предварительные расчеты по компенсациям для таких граждан. Предполагается, что на семью из двух человек они составят 5600 рублей, из трех-четырех — 7000 рублей, на состав семьи из пяти человек — 8400 рублей.

Правда, сразу оговариваются чиновники, помочь город сможет далеко не всем. Пока только тем гражданам, чьи договоры с застройщиком были подписаны до 1 апреля 2005 года, до вступления в силу 214-ФЗ. Будет отказано в поддержке гражданам, проживающим в Петербурге менее пяти лет, и тем, кто приобрел квартиры в многоквартирных домах, построенных на площадках, отведенных по документам под индивидуальное жилищное строительство.

Новыми законодательными поправками будет введено понятие «проблемный объект». В соответствии с федеральными нормами к нему будут отнесены жилые здания, возведенные только на 40% к моменту окончания действия разрешения на строительство. Теперь такие недостроенные объекты будут выставляться на торги на

специальных, выгодных для вновь привлекаемого инвестора условиях в случае исполнения им обязательств перед дольщиками данного объекта. Причем пока в законопроекте не уточняется, какое именно жилье должен передать дольщикам новый застройщик, то есть не обязательно именно в этом доме.

### Нужна дальнейшая шлифовка

Между тем, по мнению представителей «Народного фронта», рассматриваемые городом законопроекты, несмотря на их актуальность, нуждаются в дополнительной шлифовке. Как отмечает руководитель Комиссии по жилищной политике, строительству и ЖКХ петербургского ОНФ Павел Созинов, критерии отнесения к нуждающимся в защите и к проблемным объектам по региональному законопроекту и федеральному, а это приказ Минрегиона РФ от сентября 2013 года, не совпадают, а значит, есть необходимость их упорядочивания между собой.

Также было предложено закрепить в рассматриваемом законопроекте, что предусмотренные меры помощи в решении проблем граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, применяются в отношении лишь одного жилого помещения, даже в случае если гражданином внесены денежные средства для строительства нескольких жилых помещений.

«Следует внести в законопроект уточнение, что помощь гражданам, пострадавшим от недобросовестных застройщиков, оказывается до момента получения ими жилого помещения в собственность», — заметил Павел Созинов.

По мнению руководителя Комиссии по социальной политике и здравоохранению петербургского ОНФ, депутата ЗакСа Санкт-Петербурга Елены Киселевой, также стоило бы рассмотреть возможность привлечения к административной и, возможно, уголовной ответственности застройщиков, привлекавших денежные средства граждан для строительства и не исполнивших свои обязательства перед гражданами. Кроме того, расширить рамки законопроекта в отношении строительства на земельных участках, не находящихся в собственности Санкт-Петербурга, так как проблемные объекты на частных территориях выпадают из поля зрения законодателей.

«Думаю, необходимо направить запрос в Министерство регионального развития РФ с целью получения разъяснений о планируемых мерах оказания помощи включенным в реестр гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, иначе зачем такой реестр вести?», — поддерживает мнение коллег эксперт полпреда президента Юрий Куркиалов.

Основное предложение общественных организаций — не останавливаться на достигнутом и продолжить изыскивать резервы помощи обманутым дольщикам. «Настоящий законопроект — это первый шаг в правильном направлении», — считает Елена Киселева.

### МНЕНИЕ



**Павел Созинов, руководитель Комиссии по жилищной политике, строительству и ЖКХ петербургского ОНФ:**

Ситуация с реестром обманутых дольщиков, который был подготовлен в прошлом году на федеральном уровне, остается не совсем внятной из-за перехода ряда функций по его исполнению от Минрегиона к Минстрою. Кроме того, последние федеральные нововведения по дольщикам имеют противоречия с региональными законопроектами.

В частности, несостыковки касаются определения самого понятия проблемного объекта и отнесения граждан в реестр обманутых дольщиков. Так, согласно приказу Минрегиона в реестр можно попасть, ссылаясь на временный лаг в девять месяцев с момента неисполнения договора между застройщиком и дольщиком.

В отличие от такого хроникального критерия по федеральным нормам,

местные власти предлагают свой механизм. Внесение дольщиков в реестр опирается на факт судебного решения, и таким образом реестродержатель страхует от необоснованных претензий дольщиков. При этом региональный законопроект вводит и дополнительные ограничения попадания в реестр — ценз оседлости, имущественный ценз для получения компенсаций. Сам город-

ской реестр будет формироваться на первом этапе исходя из обманутых дольщиков, ставших таковыми до 1 апреля 2005 года.

Таким образом, невозможно свести федеральные и региональные подходы работы с проблемными дольщиками воедино. Поэтому вряд ли в ближайшее время мы получим четкий количественный срез по наличию обманутых дольщиков в регионах.

# Лев Каплан: «Региональный закон о развитии малого бизнеса в строительстве внесен на рассмотрение городского парламента»

Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпетрострой», в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горбуруковой рассказал о необходимости скорейшего принятия законопроекта «О развитии малого и среднего строительного предпринимательства в городском хозяйстве Санкт-Петербурга», находящегося сейчас на рассмотрении в Законодательном собрании города. ➔

## – Лев Моисеевич, зачем малому и среднему строительному бизнесу в Петербурге потребовался «свой» закон на региональном уровне?

– К сожалению, в настоящее время складывается катастрофическая ситуация с малым и средним бизнесом в строительной сфере Петербурга. За последние семь лет удельный вес предприятий этого сегмента упал в экономике города с 40% в 2006 году до 6% по итогам 2013 года. Мы наблюдаем сильнейшую монополизацию строительного рынка города. И все это на фоне того, что Петербург занимает 29-е место из 30 городов России по условиям ведения бизнеса и 22-ю позицию по возможностям вхождения в рынок. В итоге, по данным Петростата, из 22 тыс. малых и средних предприятий в Северной столице осталось всего 11 тыс. таких компаний. Для сравнения, в Великобритании 72% от всего числа компаний, работающих в строительном секторе, являются малыми и средними, в США – 86%, а в Германии – 94%.

Недоиспользование возможностей малого и среднего бизнеса больно бьет по экономике Петербурга, приводит к снижению строительного потенциала города и потере производственных мощностей. А по существу, мы лишаем людей рабочих мест, мешаем возможности создать средний класс и, таким образом, не развиваем гражданское общество. Кроме того, отсутствие конкуренции мешает развитию инновационных технологий в строительстве, снижает качество строящегося жилья, способствует развитию коррупции.

Новый законопроект «О развитии малого и среднего строительного предпринимательства в городском хозяйстве Санкт-Петербурга» направлен на то, чтобы коренным образом переломить сложившуюся ситуацию.

## – Каковы механизмы работы данного законопроекта?

– Дело в том, что с начала 2014 года на федеральном уровне вступил в действие ряд законодательных и нормативных документов, расширяющих возможности развития малого и среднего строительного бизнеса. Но эти возможности необходимо реализовать. Как раз на это и направлен новый законопроект. Он еще раз конкретизирует, прописывает по пунктам и закрепляет те положения, которые предусмотрены в федеральных законах. Речь идет о двух нормативных документах. Первый – это Федеральный закон № 44-ФЗ от 5 апреля 2013 года «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». А второй – это план мероприятий («дорожная карта») «Расширение доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к закупкам инфраструктурных монополий и компаний с государственным участием», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2013 года № 867-р. Согласно данному документу в 2014 году участие предприятий малого бизнеса в закупках таких инфраструктурных монополий, как ГУП «Водоканал СПб», ОАО «Ленэнерго»,

ГУП «ТЭК СПб» и т. п. должно превысить 10%, в 2015 году – 18%, в 2016 году – 25%.

## – Реализации каких конкретных положений федерального законодательства будет способствовать новый региональный закон о развитии малого и среднего предпринимательства в строительной сфере?

– В первую очередь речь идет о ст. 30 № 44-ФЗ, которая содержит два пункта, принципиально важных для строительной отрасли. Первый говорит о том, что все объекты госзаказа до 20 млн рублей являются исключительно работой для предприятий малого и среднего бизнеса. Пока в Петербурге данное положение не работает. Все дело в том, что в утвержденной адресно-инвестиционной программе (АИП) Комитета по строительству объектов на такую сумму нет. Оказывается, что все они находятся в ведении районных администраций и отраслевых комитетов – Комитета по образованию, Комитета по культуре, Комитета по здравоохранению и т. д. Например, на капремонт жилых домов на 2014 год в Петербурге предполагается потратить 10 млрд рублей. И примерно столько же пойдет на капремонт социальных объектов в городе. К сожалению, вся эта масса объектов не проходит через тендерные процедуры. Субсидии, например, от Жилищного комитета распространяются между районными администрациями, а потом спускаются ниже – в жилкомхозы. В итоге строительные бригады нанимаются, как говорится, по знакомству, и деньги «осваиваются» без тендерных процедур.

В связи с этим первая наша задача – это переломить данную ситуацию и упорядочить всю такую порочную систему. Новый законопроект как раз четко устанавливает жесткий порядок проведения закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд Петербурга в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта, проектно-изыскательских работ, а также поставок строительных материалов.

Кроме этого, «Союзпетрострой» написал письмо губернатору Петербурга Георгию Полтавченко с просьбой собрать специальное совещание глав администраций районов Петербурга и председателей отраслевых комитетов, чтобы рассмотреть размещение госзаказов размером меньше 20 млн рублей для исключительного участия в них предприятий

малого и среднего бизнеса. 20 января губернатор поручил вице-губернатору Петербурга по строительству Марату Оганесяну и вице-губернатору Игорю Голикову организовать такое совещание и доложить о результатах.

Еще одно положение, на реализацию которого направлен новый законопроект, касается второй части ст. 30 № 44-ФЗ, в которой сказано, что при реализации крупных проектов свыше 50 млн рублей заказчик в контракте вправе указывать субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого и среднего предпринимательства. Это совершенно новая тенденция, так как до сих пор первая десятка крупных строительных компаний в Петербурге не допускала к работе на своих объектах предприятия малого и среднего бизнеса на рыночных условиях. По новому законодательству, заказчик должен включать по необходимости малый бизнес в свои проекты.

Также региональный законопроект предписывает заказчикам в сфере строительства при заключении контрактов с инфраструктурными монополиями и компаниями с государственным участием устанавливать требование о привлечении субподрядчиков из числа компаний малого бизнеса с обязательным включением данного требования в контракты в соответствии с «дорожной картой».

## – На какой стадии в настоящее время находится принятие данного законопроекта?

– Этот законопроект, предложенный «Союзпетростроем», активно поддержал депутат Законодательного собрания Петербурга от фракции «Яблоко» Борис Вишневский. В настоящее время документ проходит все стадии рассмотрения законодательного документа, предусмотренные регламентом.



## НОВОСТИ

### ➔ Девелоперская компания «Сити 78» продаст через Российский аукционный дом (РАД)

шесть участков общей площадью 7,5 га сельскохозяйственной земли в Шушарах, Каменке, Ручьях, Озерках, а также во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленинградской области. Участники рынка говорят, что при нынешней политике властей перевести землю в другую категорию будет крайне тяжело, а значит, интерес к ним будет небольшой. Участки площадью от 0,15 до 2,3 га расположены в Шушарах, Каменке, Ручьях, Озерках, а также во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленинградской области. Объекты будут выставлены на торги отдельными лотами. Стоимость лотов – от 13,5 млн до 80 млн рублей. Сейчас, по данным РАД, земли имеют статус «для сельскохозяйственного назначения».

«При условии согласования коммерческого назначения участков они могут быть успешно использованы для размещения объектов торговли, автозаправочных станций придорожного сервиса», – считает начальник департамента по работе с частными собственниками РАД Дмитрий Альбрехтин. Эксперты сомневаются в реалистичности перевода участков. Как говорят участники рынка, если бы такое было возможным, то «Сити 78» сама бы сделала этот шаг и продавала бы землю совсем по другой цене.

«До кризиса на волне ажиотажа выставлялась на продажу любая сельскохозяйственная земля без коммунаций. И она находила своих покупателей. Сейчас такая категория земель однозначно воспринимается рынком как неликвид, у которого очень мало шансов найти своего покупателя», – говорит Светлана Солодова, директор департамента консалтинга и оценки недвижимости КГ «ЛАИР».

«Сейчас наибольшим спросом пользуются участки под жилую застройку, расположенные в популярных районах города, с инженерной подготовкой, имеющие согласованный градостроительный план и утвержденный проект планировки. Таких предложений почти не осталось», – говорит Юха Вято, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус».

### ➔ К 300-летию юбилею города

Красное Село запланировано строительство целого ряда объектов социальной инфраструктуры, сообщили в пресс-службе Комитета по строительству.

В частности, в Красном Селе предусмотрено проектирование и строительство поликлиники для взрослых на 600 посещений в смену с отделением травматологии, стоматологическим отделением, отделением реабилитации, женской консультацией, детской поликлиники на 420 посещений в смену, Дома культуры, банного комплекса, пожарного депо на шесть машин и подстанции скорой медицинской помощи. В ближайшее время будет реконструировано здание общеобразовательной школы № 270, расположенной на пр. Ленина, 88. Помимо этого, в микрорайоне Можайский планируется строительство нового общественно-административного центра. Планируемый срок ввода большинства объектов – 2015 год, сообщили в комитете. Отметим, что в период с 2001 по 2012 год в Красном Селе комитетом за счет средств бюджета Петербурга были введены в эксплуатацию 380,9 тыс. кв. м жилья – это 6443 квартиры.

## НОВОСТИ

➔ Японская Fujikura может стать резидентом псковской ОЭЗ «Моглино». На минувшей неделе заместитель губернатора Псковской области Сергей Перников провел встречу с представителями японской компании, сообщили в пресс-службе администрации региона. Вице-губернатор познакомил представителей компании с экономическими особенностями, транспортно-логистической инфраструктурой и перспективными направлениями развития региона. Также вице-губернатор рассказал об особенностях ОЭЗ промышленно-производственного типа «Моглино», тех преимуществах, в том числе и льготах, которые будут предоставлены резидентам. Генеральный директор компании Fujikura Automotive Europe Итиро Камада отметил, что в настоящее время компания ищет площадку в России для размещения предприятия по производству многожильного кабеля. Компания Fujikura основана в 1885 году, производит волоконно-оптическое, электротехническое оборудование и комплектацию для машиностроительной отрасли. Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Моглино» разместится в 8 км от Пскова на площади 215 га. Общий объем инвестиций в проект ОЭЗ к 2025 году составит более 27 млрд рублей.

➔ Стадион к чемпионату мира по футболу 2018 года в Калининграде на Октябрьском острове начнут строить летом 2014 года, уже в мае планируются завершить инженерную подготовку участка под строительство, передает **asinfo.ru**. В настоящее время подрядчик отсыпает временную дорогу от западного берега реки Старая Преголя в сторону стадиона с укладкой геотекстильной решетки и отсыпки площади футбольного поля самого стадиона. «Инженерная подготовка будет осуществляться по технологии вертикального дренирования грунтов с помощью капиллярной системы. Ее апробировали на экспериментальном полигоне, который был создан в 350 м от площадки стадиона в сентябре прошлого года», – рассказал председатель областного правительства Александр Рольбинов, побывавший на объекте с инспекцией.

➔ По программе расселения аварийного жилья до 2017 года в Мурманской области построят 40 домов на 50 тыс. кв. м. Об этом заявила глава региона Марина Ковтун. По ее словам, за четыре года реализации в Мурманской области программ переселения граждан из аварийного жилья построено 17 многоквартирных домов. В эти дома переедут около 900 человек. Глава региона отметила, что правительство области заключило соглашение с Фондом ЖХХ о продолжении совместной работы. Документ предусматривает обязательства региона по расселению указанного аварийного фонда до 1 сентября 2017 года. В рамках долгосрочной целевой программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы планируется построить не менее 40 малозатжных домов. Финансирование программы составляет более 2 млрд рублей, в том числе более 800 млн рублей – это средства Фонда ЖХХ.

# «ИКЕА» закрепились на Новгородчине

Михаил Немировский / «ИКЕА Индастри» вложит 50 млн EUR в строительство мебельной фабрики в Новгородской области. Шведская компания наращивает присутствие в регионе, несмотря на связанные с ней финансовые и экологические скандалы и прохладные отношения с правительством области. ➔

В настоящий момент «ИКЕА» ведет подготовку строительства фабрики, уже начаты проектные работы. После выхода на проектную мощность здесь будут работать до 250 сотрудников. Фабрику планируют построить за 2-3 года, инвестиции в проект составят 50 млн EUR. Площадь первой очереди строительства составит около 44 тыс. кв. м. «Это наш следующий шаг по укреплению своих позиций в России после покупки завода по производству плит ДСП в Великом Новгороде. Строительство новой мебельной фабрики позволит нам расширить производство легких древесных плит и мебели из ДСП», – заявил руководитель подразделения по производству мебели из плитных материалов «ИКЕА Индастри» Роберт Заничелли.

Присутствие шведской компании в регионе началось со сделки по приобретению завода по производству древесностружечных плит польской Pflaederer Grajewo S.A (дочка Pflaederer Group) в конце 2012 года. Сумма сделки не разглашалась. Производственная мощность первой очереди завода, открытой в 2006 году, составляет 500 тыс. куб. м панелей ДСП в год. В феврале 2013 года состоялось открытие завода под новым брендом. На церемонии представители ИКЕА заявляли, что планируют запустить и вторую очередь завода аналогичной мощностью, для этого 29 марта 2013 года было создано ООО «ИКЕА Индастри Великий Новгород». Ожидается, что будущая мебельная фабрика, которая расположится рядом с заводом в д. Подберезье Новгородской области, будет использовать около 40% всей продукции предприятия. Объем продукции, отгруженной заводом в 2013 году, составил 2,7 млрд рублей. Сама же фабрика будет выпускать каркасы для гардеробов и кухню и другую крупногабаритную мебель.

## Напряженные отношения

Примечательно, что на церемонии открытия год назад руководство «ИКЕА» пообещало уделять много внимания защите окружающей среды и использовать для этого специальные инновации. Например, в установку электростатического фильтра компания планировала вложить 3,5 млн EUR. Однако уже через несколько месяцев после этого заявления новый завод шведской компании стал предметом пристального внимания со стороны природоохранной прокуратуры и Роспотребнадзора. Ведомственная проверка зафиксировала сверхнормативные выбросы загрязняющих веществ компанией «ИКЕА Индастри Новгород». Как сообщили в пресс-службе прокуратуры, инвестор допустил сверхнормативный сброс загрязняющих веществ в водный объект (рыбохозяйственный водоем), предоставленный предприятию в пользование. В итоге Росприроднадзор оштрафовал организацию на 50 тыс. рублей и потребовал устранить нарушения. «Позиция Управления Росприроднадзора по Новгородской области в части запрета выбросов в атмосферный воздух веществ в процессе деятельности ООО «Флайдерер», а ныне ООО «ИКЕА Индастри Новгород», была, есть и остается



Новая фабрика будет потреблять до 40% продукции завода «ИКЕА Индастри»

ся неизменной», – сообщили в ведомстве. Тем не менее, как отмечают в управлении, «ИКЕА Индастри Новгород» ведет себя более сознательно, чем прежний собственник завода – компания заключила договор с НИИ экологии человека и гигиены окружающей среды им. А.Н. Сысина на выполнение научно-исследовательской работы по выявлению предельно допустимых концентраций (ПДК) летучих органических соединений, образующихся в процессе высокотемпературной обработки древесины при производстве ДСП в атмосферном воздухе населенных мест. Материалы по обоснованию гигиенических нормативов будут представлены в Комиссию по государственному санэпиднормированию Роспотребнадзора. Исследование началось в ноябре 2013 года, а результаты должны быть представлены в апреле 2015 года.

Отношения инвестора с органами исполнительной власти накалились еще больше после отказа компании платить налог за предыдущего собственника и пополнять доходную часть бюджета региона. В первом полугодии 2013 года ООО «Флайдерер» уплатило в бюджет области 73,1 млн рублей налога на прибыль. Однако затем «ИКЕА Индастри Новгород» представила в налоговую инспекцию декларацию об уменьшении этой суммы на 42,9 млн рублей. «Мы заинтересованы, чтобы ООО «ИКЕА Индастри Новгород» было добросовестным налогоплательщиком», – официально отметили в Департаменте финансов Новгородской области. Неофициально

же, по данным СМИ, руководство региона заявило о том, что такие инициативы инвестора могут привести к закрытию предприятия, также администрация предложила проверить, как предприятие выполняет свои обязательства по экологической составляющей.

## Транзит в Ленобласть

Одновременно с началом строительства завода в Новгородской области группа ИКЕА объявила о закрытии производства в Республике Карелия и объединении его с тихвинским филиалом. «Вследствие переноса производства в Тихвин «ИКЕА Индастри» откажется от лесопильного завода в Карелии. На настоящий момент целью компании является поиск покупателя», – заявили в пресс-службе компании. По мнению аналитика УК «Финанс Менеджмент» Максима Клягина, производство в Карелии может оцениваться в 1-1,5 млрд рублей. «Потенциально, учитывая устойчивый рост рынков деревообработки и производства мебели, предприятие вполне может заинтересовать прежде всего профильных игроков», – считает эксперт. «Учитывая достаточно низкий уровень рентабельности лесопильных заводов (1,5-3%), а также низкий рост оборота рынка, который составляет 3-3,5% в год, я думаю, что найти покупателя на лесопильный завод в Карелии «ИКЕА» будет достаточно сложно», – не соглашается аналитик «Инвесткафе» Роман Гринченко.

## МНЕНИЕ



Сергей Богданов,  
управляющий директор ORIGIN CAPITAL:

➔ Перенос предприятия в Ленинградскую область существенно не отразится на темпах производства и продаж в Петербурге. Снижения цен тоже не произойдет. В данном случае «ИКЕА» проводит оптимизацию и меняет логику. Близость к мегаполису – преимущество для компании, поскольку Москва и Петербург являются основными рынками сбыта.

# Развлечения пошли по небольшим городам

**Роман Русаков** / Рынок развлечений в Петербурге постепенно насыщается, однако в других крупных городах Северо-Запада он остается крайне неразвитым. Девелоперы приглядываются к областным центрам.

Российский рынок интертеймента остается ненасыщенным. Уровень конкуренции здесь сравнительно комфортный, а потенциал дальнейшего роста весьма значительный, в том числе на локальных региональных рынках. Уровень обеспеченности торговыми центрами, в которых широко представлены развлекательные проекты (кафе, рестораны и кинотеатры), хотя и отстает пока от показателей, характерных для мегаполисов развитых стран, растет достаточно динамично. Современных многофункциональных комплексов с сильной спортивно-рекреационной составляющей (например, бассейн, аквапарк или каток) все еще весьма мало. Несмотря на ряд конкурентных преимуществ, которые обеспечивает им специальная инфраструктура, в среднем более длительные сроки окупаемости, формирующиеся за счет существенных дополнительных затрат, снижают уровень инвестиционной привлекательности подобных объектов. «При текущем уровне доходов населения такие проекты в основном актуальны только для наиболее крупных городов. Вместе с тем по мере повышения уровня жизни значительный потенциал в этой сфере будет, полагаю, постепенно реализован и в средних и малых городах», – считает Анна Мишуткина, аналитик ИК «Финам».

Светлана Чернышева, руководитель отдела проектного брокериджа ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, согласна с тем, что на сегодняшний день рынок Пскова, Новгорода и большинства других городов Северо-Западного ФО можно признать перспективным для развлекательного сегмента. «Разумно говорить о дефиците объектов, качественно дополненных развлекательной функцией», – считает она.



Объекты инфраструктуры развлечений при правильном управлении могут стать серьезным стимулом для раскрытия туристического потенциала региональных центров

Вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров считает, что объекты инфраструктуры развлечений при правильном управлении могут стать серьезным стимулом для раскрытия туристического потенциала региональных центров. Во всем мире это давно устоявшаяся практика. «Для жителей северо-запада России уже стало привычным делом «мотаться»

на отдых в соседнюю Финляндию, в том числе и в аквапарки. Современные объекты в Карелии, Новгороде или Пскове могли бы существенно разнообразить предложение. Уверен, спрос был бы», – заключает он.

Попова Светлана, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», полагает, что пока инфраструктура развлечений в региональных городах пока состоит из пробных проектов – первых ласточек, которые

покажут возможные сроки окупаемости. «Но в любом случае они будут больше петербургских раз в полтора», – отмечает госпожа Попова.

Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, считает, что в Петербурге с населением 4,5 млн человек действуют три аквапарка, что на сегодняшний день вполне покрывает существующий спрос (правда, один из них – «Вотервилль» – был закрыт недавно на неопределенный срок – прим. ред.). «Именно поэтому востребованность, допустим, аквапарков в небольших городах зависит от многих факторов. Наиболее актуально строительство подобного центра в наиболее крупных городах региона, поскольку он может быть востребован не только населением конкретного города, но и, например, всей области».

Он отмечает, что крупные развлекательные операторы в торговых центрах зачастую становятся неким магнитом для покупателей торговых центров. Правда, добавляет господин Трушин, что касается именно сегмента аквапарков, то в силу объективных причин зачастую конвертация посетителей этих заведений в посетителя торгового центра и наоборот относительно невелика.

## МНЕНИЕ



**Алексей Кольчик,**  
директор Санкт-Петербургского филиала Банка Москвы:

– У инфраструктурных проектов в этих регионах, на мой взгляд, есть грандиозный потенциал, хотя в Новгороде для стимуляции их развития есть активная целевая программа губернатора, чего, в свою очередь, не хватает Пскову. Однако оба эти региона достаточно интересны, поскольку находятся недалеко от городов федерального значения и развитие их инфраструктуры по принципу «функциональных деревень» с привязкой к туристическим маршрутам и фольклору будет иметь успех.

# Платежеспособный спрос под вопросом

**Роман Русаков** / За последнее время в региональных городах – Новгороде, Пскове, Петрозаводске – было объявлено о начале работ над рядом проектов в области инфраструктуры развлечений.

Недавно Северо-Западный региональный центр ОАО «Банк ВТБ» открыл псковской группе компаний «ЛУГ» невозобновляемую кредитную линию объемом 1,2 млрд рублей сроком до сентября 2020 года для строительства первого в Пскове многофункционального комплекса «Акваполис», в котором помимо торговой галереи предусмотрен аквапарк, рассчитанный на 800 человек в день. Аналитики полагают, что подобный формат будет востребован в городе. Площадь комплекса

«Акваполис» составит 65 тыс. кв. м. Помимо аквапарка в нем предусмотрена торговая галерея на 100 операторов. Дата открытия – I квартал 2015 года.

В 2014 году в Великом Новгороде ожидается открытие крупного торгово-развлекательного центра «Мармелад» общей площадью 45 тыс. кв. м. В августе 2012 года в Петрозаводске открылся ТРЦ «Макси» (ГВА – 55 755 кв. м). Как говорят аналитики, с завершением строительства ТРЦ Lotus Plaza (ГВА – 105 тыс. кв. м), запланированным на 2014 год, рынок Петрозаводска будет близок к насыщению, поэтому в дальнейшем целесообразными и актуальными будут, скорее, проекты районных форматов (10–30 тыс. кв. м). Светлана Чернышева, руководитель отдела проектного

брокериджа ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что срок окупаемости проектов, подобных псковскому, в среднем составляет 6–8 лет. По ее мнению, в целом для насыщения рынка городов с населением до 300 тыс. человек достаточно наличия одного крупного (60–80 тыс. кв. м) торгово-развлекательного комплекса и нескольких районных (до 20 тыс. кв. м). Возведение еще нескольких объектов городского и регионального масштаба зачастую приводит к перенасыщению рынка. Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, согласен с приведенными коллегой сроками окупаемости. Иного мнения придерживается директор Санкт-Петербургского филиала Банка Москвы Алексей Кольчик: «По аквапарку

в Пскове, учитывая себестоимость затрат и уровень зарплат в этом городе, мое мнение однозначно: такой проект будет тяжело окупить этому региону. И учитывая наш петербургский опыт, могу сказать, что такие объекты недостаточно активно эксплуатируются, чтобы дать быструю окупаемость. В связи с этим и в других регионах строительство МФЦ с аквапарком вряд ли возможно больше чем в одном экземпляре. А окупаемость его в том же Пскове, по моим прогнозам, составит не менее 15–20 лет».

Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besar, предупреждает: «За успешным стартом проекта, в состав которого будет входить аквапарк, может последовать спад спроса в связи с ограниченными финансовыми возможностями населения. Стоит отметить,

что из области ездить в Псков ради посещения данного комплекса никто не будет по тем же причинам». Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, тем не менее полагает, что перспективы у инфраструктуры развлечений в региональных городах довольно

большие. «Нужно расширять этот сегмент. Кроме аквапарка можно усилить и детскую развлекательную составляющую, например реализовать крупный проект, похожий на «Кидбург» в Санкт-Петербурге. Не помешает и развитие спортивной составляющей», – считает она.

## МНЕНИЕ



**Ольга Пономарева,**  
вице-президент ГК Leorsa:

– У нашей компании было предложение реализовать подобный проект ТРК на территории Ленинградской области, но мы отказались от него, так как сложно подобрать необходимое количество операторов, работающих в регионе, и жители Ленобласти все же привыкли отдыхать в Санкт-Петербурге.

## Тормоз прогресса

**Андрей Семериков / Активному внедрению инноваций на строительном рынке мешают отсталость нормативной документации и отсутствие квалифицированных кадров, считают эксперты.**

По словам Николая Санкина, заместителя генерального директора по строительству ЗАО «Группа Прайм», во-первых, необходима корректировка нормативной документации (ГОСТы, СНиПы), требования которой слишком консервативны и ограничивают возможности внедрения новых разработок, особенно когда речь идет о конструктивных решениях. «Второй фактор, сдерживающий внедрение инноваций, – это необходимость обучать персонал, затрачивая на это время и средства. Это касается как строителей, которым придется работать по новой технологии, так и работников управляющей компании, которая затем будет эксплуатировать здание. В-третьих, устойчивый высокий спрос со стороны строителей на традиционные технологии и материалы не стимулирует развитие и внедрение новых», – рассказывает господин Санкин.

Виталий Колот, руководитель проекта O2 Development, говорит, что причины инертности отрасли в отношении внедрения инноваций можно разделить на внешние и внутренние. «К внешним относится отсутствие мотивирующих факторов со стороны государства; наличие большого количества производственных мощностей, запущенных еще в советские времена, которые не могут исчезнуть в одночасье; нестабильность экономической ситуации и законодательства, которая не располагает строительные компании совершать стратегические вложения, например в собственное производство, и т. д., – рассуждает господин Колот. – К внутренним причинам относится экономическая составляющая: разработки и высококвалифицированные специалисты стоят дорого. К тому же строительной сфере присуща консервативность: изменения происходят, но постепенно». Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», говорит, что инновации целесообразно применять только при строительстве объектов высокого класса. Покупатели объектов масс-маркета не готовы переплачивать, даже с перспективой в будущем сэкономить на коммунальных платежах. Реальный эффект от введения инновационных процессов, по словам Михаила Бродкина, руководителя проекта ООО НПФ «НЕВОТОН», возможен только при изначальной установке на соблюдение всех правил строительства. «Тогда новый продукт и новый подход и позволит повысить качество возводимых объектов и оптимизировать затраты трудовых и материальных ресурсов», – резюмирует эксперт.

Алексей Старков, заместитель генерального директора, главный инженер ОАО «Метрострой», отмечает, что решиться на изменение устоявшихся традиций под силу далеко не каждой организации, но тем не менее отсутствие движения вперед заведомо ставит строительную, да и любую другую отрасль в положение стагнации, что недопустимо.

# Инвестиции на вырост

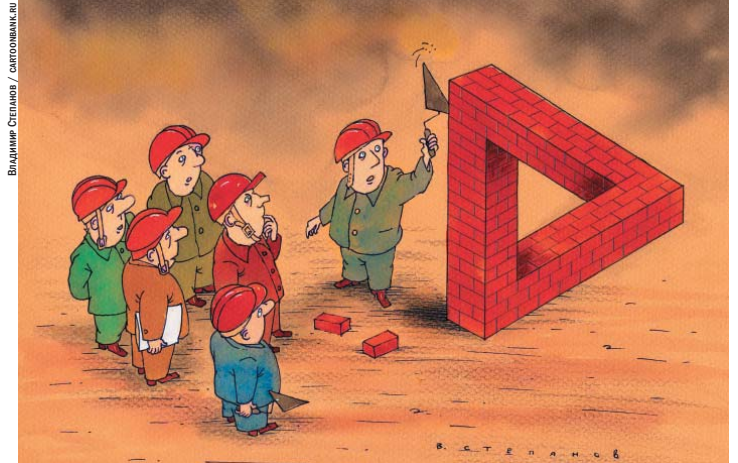
**Андрей Семериков / Строительная отрасль консервативна, и инновационные решения приживаются здесь с трудом. Однако отдельные инновации на этом рынке все же появляются. Участники рынка говорят, что внедрение новых технологий – это в первую очередь инвестиции в будущее строительной отрасли.**

«Если говорить о подземном строительстве, то за последние несколько лет в этой сфере произошло некое движение вперед, которое коснулось области применяемых материалов и оборудования, технической и производственной базы, активно развивались средства малой механизации. Прогресс наблюдался и в рамках совершенствования традиционных технологий, применяемых методов строительства, – рассказывает Алексей Старков, заместитель генерального директора, главный инженер ОАО «Метрострой». – Так, использование, казалось бы, уже традиционных методов, таких как струйная цементация, стена в грунте, топ-даун и др., с локальными доработками, например усовершенствованием подачи грунта в отгрузку с помощью конвейерной ленты, позволило реализовать строительство подземной части второй сцены Мариинского театра».

В данный момент компания, по его словам, работает над инновационным объектом: ведется проходка первого в России двухпутного тоннеля метрополитена с применением тоннелепроходческого механизированного комплекса на участке станция «Южная» – станция «Проспект Славы» длиной почти 4 км.

Инновационную систему для удаленного контроля прогресса бетона разработало ООО НПФ «НЕВОТОН». По словам Михаила Бродкина, руководителя проекта, эта система предназначена для контроля температуры прогресса бетона при проведении бетонных работ в зимний период. «Система позволяет оперативно получать достоверную информацию о температуре бетона при помощи любого мультимедийного устройства, имеющего доступ в Интернет. При этом нет необходимости совершать ежечасный обход объекта, отпадает необходимость производить измерение температуры и ее регистрацию в журнал; передача и обработка информации происходят автоматически, – поясняет господин Бродкин. – Это позволяет практически исключить неконтролируемые внештатные ситуации, такие как промерзание или перегрев бетонной конструкции в процессе застывания».

По словам Михаила Фуксмана, директора по продажам компании «ПетроСтиль», инновации на строительном рынке развиваются в нескольких направлениях: инновации в инженерии, направленные на создание большего комфорта владельцев домов, инновации в энергосберегающих материалах и инновации в проектировании благодаря использованию новых материалов. Так, одну из новых строительных технологий «КУБ-3V» использует компа-



нии O2 Development. «Ее можно отнести к инновационным. Во-первых, она очень проста: основными частями конструкции являются плита и колонна, которые стыкуются между собой при помощи кондуктора и сборного опорного столика. Такое решение позволяет обойтись без сложных механизмов, отказаться от использования специального оборудования и исключить напряжение арматуры. Во-вторых, контроль качества возможен на всех этапах: элементы производятся на заводе-изготовителе, на стройплощадке они соединяются между собой направляющим кондуктором и сборным опорным столиком. Таким образом, надежность конструкции и скорость возведения дома значительно увеличиваются, а вероятность возникновения ошибок при строительстве сокращается», – рассказывает Виталий Колот, руководитель проекта O2 Development.

В загородном сегменте к новым технологиям, по словам Руслана Костюка, главы представительства Rovaniemi, можно отнести клееное бревно. «В России его стали предлагать в качестве строительного материала совсем недавно, и пока что оно еще не набрало популярности. Как и финский клееный брус, клееное бревно получают путем склеивания нескольких брусков – ламелей, на которые предварительно распиливаются бревна. Склеивание происходит на специальных гидравлических прессах с использованием прочного экологически чистого клея, который не мешает дереву «дышать», – отмечает господин Костюк. Еще одной новинкой в мировом деревянном домостроении эксперт называет CLT-панели (Cross Laminated Timber).

«Это панели, изготавливаемые путем перекрестного склеивания дощатых щитов. Из плюсов этой технологии можно отметить полное отсутствие усадки, короткие сроки сборки, высокую сопротивляемость статической нагрузке, а значит, возможность возведения многоэтажных построек. У нас эта технология пока что не получила распространения в силу ее высокой стоимости», – рассказывает Руслан Костюк.

Эксперты единодушно говорят, что инновация ради инновации никому не нужна. Внедрение новых методов проектирования или строительства, по словам Алексея Старкова, должно быть нацелено прежде всего на повышение безопасности строящегося объекта, качества работ, а также на удешевление всех процессов, в том числе эксплуатации, и сокращение сроков строительства.

«Пример применения нашей системы показывает, что затраты на вырубку промороженного по недосмотру электрика перекрытия в разы превышают стоимость нашего оборудования. Также происходит экономия электроэнергии на прогрев бетона, так как система позволяет тратить на прогрев бетона именно столько энергии, сколько требуется для качественного набора прочности», – объясняет Михаил Бродкин.

По оценкам Полины Яковлевой, директора департамента новостроек NA1 Besa, использование инновационных технологий и материалов оказывает существенное влияние на качество возводимых объектов, а соответственно, и на стоимость квадратного метра в таких домах. В среднем себестоимость строительства данных объектов возрастает на 15-20%, подсчитала госпожа Яковлева.

Однако если речь идет о внедрении энергоэффективных технологий, затраты могут окупиться в процессе эксплуатации. Экономия по энерго-, водо- и теплотреблению, по оценкам Ольги Пономаревой, вице-президента ГК Leorsa, может достигать 20-25%.

Анна Шульдешова, руководитель направления экологического строительства компании Mirland Development Corporation, призывает думать не только о финансовых вложениях. «Например, технология очистки водопроводной воды стоит не так дорого, однако ее влияние на здоровье человека огромно. Это инвестиции в будущее», – резюмирует госпожа Шульдешова.

### МНЕНИЕ



**Олег Громков, руководитель аналитического отдела ООО «Северо-Запад Инвест»:**

– Массовое внедрение существенных инноваций пока невыгодно, и практика иностранных государств показывает, что без экономических стимулов от государства результата не достичь. С точки зрения государственного управления можно продвигать инновации двумя способами: побудительным и принудительным. В первом случае создаются специальные, более выгодные условия для компаний/проектов, внедряющих такие технологии, а во втором случае – невыгодные для компаний, не ориентированных на «зеленое» развитие. В условиях бюджетного дефицита первый путь реализовать трудно.

# Квартиры манят инвесторов

**Ирина Ахматова** / Колебания курса валют привели к ажиотажному спросу на жилье. Люди рассматривают жилую недвижимость как один из самых надежных активов для вложений. Так, за последние месяцы темпы продаж у ряда застройщиков выросли в разы по сравнению с показателями за аналогичный период прошлого года. Участники рынка признаются, что из-за высокого спроса цены могут вырасти. ➔

По словам Екатерины Гуртовой, директора по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург», очень высокий спрос на недвижимость наблюдался в ноябре, декабре и январе. Недавно только по одному объекту компания заключила порядка 16 сделок за один день. Люди торопятся вложить свои сбережения в ликвидные активы, объясняет возросший спрос госпожа Гуртова.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, говорит, что существующую ситуацию со спросом на жилье в Петербурге можно охарактеризовать как «вспарывание матрасов». «Это связано прежде всего с обвалом национальной валюты. Покупать за рубли сегодня, если они есть в наличии, достаточно интересно, потому что цены рано или поздно будут приведены к новому рублевому курсу. В связи с этим многие сейчас активно начали покупать недвижимость», — отмечает господин Богданов.

По оценкам Полины Яковлевой, директора департамента новостроек NAI Besag, существенно увеличилось количество инвестиционных сделок, поскольку люди не понимают, как еще можно сохранить свои средства. «К нам приходят клиенты, готовые приобрести разом по 20 квартир, причем как жилой недвижимости, так и апартаментов», — рассказывает госпожа Яковлева.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», считает, что изменение курса рубля напрямую повлияло на рост интереса инвесторов к покупке жилья.



Высокий спрос на новостройки уже привел к повышению цен

По данным Елены Валуевой, директора по маркетингу компании Mirland Development Corporation, доля инвестиционных сделок на рынке жилья сегодня составляет порядка 10–15%. «До 2008 года она составляла 15–20%, в 2009–2010 доля таких приобретений сократилась до 5–7%, а в 2011 году снова начала расти», — вспоминает госпожа Валуева.

«Характер сделок за декабрь 2013-го и январь 2014 года свидетельствует о том, что доля «инвестиционных квартир» в общем количестве заключаемых договоров увеличивается. Можно прогнозировать рост до 20%», — комментирует ситуацию Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб».

цифра

до 20%

может вырасти в 2014 году доля инвестиционных покупок жилья

## Купить, продать и заработать

**Ирина Ахматова** / Жилая недвижимость, по оценкам экспертов, является одним из самых прибыльных и низкорисковых инструментов для инвестиций. Так, на перепродаже квартиры можно заработать до 50% годовых.

По словам Петра Буслова, руководителя аналитического центра ООО «Главстрой-СПб», инвесторов можно разделить на два типа: тех, которые покупают недвижимость с целью дальнейшей перепродажи на более высокой стадии готовности объекта (перед сдачей объекта) и могут заработать примерно 10% годовых; и тех, которые приобретают квартиру с целью сбережения средств и дальнейшей сдачи в аренду. Здесь доходность, по его оценкам, ниже и составляет около 4–6%.

Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит, что покупку квартиры с целью ее последующей сдачи в аренду в настоящее время сложно назвать высокодоходным инструментом, так как окупится она в среднем за 20 лет. Елена Беседина, директор по

продажам O2 Development, отмечает, что доходность сделки зависит от объекта и формы оплаты, а также сроков строительства. По данным Натальи Агрэ, директора по маркетингу и продажам ООО «КВС», инвестиционные вложения обычно делаются на начальном этапе строительства, когда стоимость квадратного метра наиболее привлекательна. Если дом высотный — это примерно до 5–6 этажа, уточняет госпожа Агрэ.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, подумал, что на перепродаже жилья можно заработать за счет двух факторов — роста рынка и роста цены в конкретном объекте на стадии от котлована до сдачи дома. «Эта цифра может достигать 20–30% в зависимости от ситуации на рынке и этапа вхождения в проект. Возможны и большие доходы при перепродаже — порядка 50%», — поясняет госпожа Валуева. Наиболее востребованными для вложений, по оценкам экспертов, являются малогабаритные квартиры в хороших локациях.

«Самые ликвидные — квартиры-студии и небольшие однокомнатные квартиры», — рассказывает Елена Беседина. — Однако при наличии большего количества денежных средств есть смысл вложиться и в трехкомнатную квартиру — на выходе «трешки» и «двушки» имеют более высокую доходность. В отличие от студий и «однушек», многокомнатные квартиры на старте продаж продаются по заниженной цене».

Екатерина Гуртова, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург», говорит, что нельзя однозначно утверждать, что в качестве инвестиционных квартир чаще всего приобретаются однокомнатные квартиры и студии. «Есть много инвесторов, которые покупают квартиры большой площади и с большим количеством комнат, например для сдачи их в аренду с возможностью продаж в будущем. Значительно меньше стало так называемых переуступок квартир, когда инвесторы приобретали у застройщика квартиру на ранней стадии строительства, а на стадии готовности переуступали ее

конечному покупателю уже за большую цену. Поскольку сейчас нет «галолирующего» фактора, инвесторы нацелены не на краткосрочную, а на среднесрочную и долгосрочную перспективу, что стимулирует покупку не только маленьких квартир», — поясняет госпожа Гуртова. Эксперты считают, что инвестиционные покупки могут быть для рынка как благом, так и злом в зависимости от количества таких сделок.

«Если их немного, то это будет только благом для рынка, потому как показывает его движение. Если же

подобных сделок слишком много, то движение средств явно не прослеживается, и могут возникнуть серые схемы или коррупционные составляющие», — рассуждает Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс». По словам Евгения Богданова, генерального директора финского проектного бюро Rumpu, сделки подобного рода чрезмерно «разогревают» его, делая цены более спекулятивными. Участники рынка прогнозируют, что в сложившейся экономической ситуации этот инструмент сохранения и приумножения средств будет набирать популярность.

Наталья Агрэ считает, что квартиры останутся объектом инвестиций до тех пор, пока банки не предложат более высокий процент по вкладам. По мнению Евгения Богданова, для того чтобы спрос на «инвестквартиры» сократился, необходимо привести в порядок банковскую систему и сделать кредитные деньги более доступными для застройщиков. «В Европе, например, дольщики тоже финансируют покупку, но в гораздо меньшем объеме, который в среднем составляет до 20%. Как правило, спекулянтов там нет, потому что на всех этапах строительства цена объекта практически одинаковая», — поясняет эксперт.

### МНЕНИЕ



**Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:**

— Недвижимость остается практически единственным инвестиционным инструментом, доступным и понятным для некорпусных инвесторов — физических лиц. Ведь фондовый рынок очень рискован и слишком таинственный для простых граждан. ПИФы и даже ЗПИФН так и не получили широкого распространения. А ставки по депозитам не превышают реального, а не номинального уровня инфляции. И поэтому недвижимость, особенно жилая, как более прозрачный инструмент всегда привлекает горожан-инвесторов. Пока Петербург остается привлекательным для жизни, цены на недвижимость будут расти. Кризисы могут в краткосрочной перспективе замедлить рост, отбросить цены назад, но это ненадолго.

# Приграничные точки роста

**Ирина Ахматова** / В условиях сокращения пятен под застройку в обжитых районах Петербурга девелоперы вынуждены осваивать приграничные территории. Объемы строительства в этой локации растут с каждым годом. ➔

Как решаются вопросы с инфраструктурой в новых проектах, какова ситуация со спросом и как избежать рисков при покупке такого жилья, обсудили участники заседания круглого стола «Новостройки на границе Петербурга и Ленобласти: предложение, спрос, риски», организованного газетой «Строительный Еженедельник» и прошедшего в рамках выставки-семинара «Жилищный проект».



**Алена Шереметьева**, заместитель главного редактора газеты «Строительный Еженедельник», модератор



**Екатерина Бармашова**, ведущий аналитик АН «Итака»



**Елена Гуцол**, руководитель офиса департамента продаж строящегося жилья ООО ЦРП «Петербургская недвижимость»

**Алена Шереметьева:**  
– Какова ситуация с предложением жилья на границе с Ленинградской областью?



**Николай Гражданкин**, начальник отдела продаж ООО «Отделстрой»



**Алексей Охтинский**, член СРО «Санкт-Петербургская палата недвижимости», генеральный директор ООО «Хорошие квартиры»



**Екатерина Романенко**, председатель правления СРО «Петербургская палата недвижимости», президент ГК «Экотон»

**Елена Гуцол:**  
– Если говорить о предложении в этой локации, то основную массу занимают проекты комплексного освоения территорий. Их доля сегодня превышает 80%. Основная доля этих проектов располагается в городе на границе Петербурга, и порядка 20% – в Ленобласти. В Приморском районе – «Юнтолово», в Выборгском районе – «Северная долина», в Красногвардейском районе – «Новая Охта», в Московском районе – «Триумф-парк», рядом с Пушкином и Павловском – «Южный», юго-запад – «Балтийская жемчужина», «Море», «Огни залива». Приграничные проекты в Ленинградской области сосредоточены в основном во Всеволожском районе, в Девяткино и Кудрово.



**Константин Анисимов**, руководитель отдела продаж «Моя стихия» O2 Development



**Марина Баталова**, начальника отдела продаж УК «Новоселье»



**Дмитрий Сидоренко**, руководитель отдела реализации ГК «ЦДС»

**Дмитрий Сидоренко:**  
– Высокий спрос на дома, строящиеся на границе города и области, вызвал рост предложений на рынке. В некоторых районах объем строительства увеличился в разы. Такие показатели обусловлены несколькими причинами: градостроительная политика Ленинградской области и меньшая стоимость квадратного метра, чем в среднем по городу. Так, наша компания активно работает во Всеволожском районе (Мурино, Лаврики, Кудрово и пос. Бутры).

видит поле и только силами своего воображения может представить, что здесь будет построено, а другое – когда он видит построенные дома. Цена на начальном этапе всегда ниже, и по мере реализации проекта она постепенно растет.

**Алена Шереметьева:**  
– Какова ситуация со спросом на квартиры, расположенные в приграничных районах?

**Екатерина Бармашова:**  
– Спрос на объекты в приграничной территории выше, чем на новостройки внутри города. Прежде всего это обусловлено более низкой ценой. У нас доля сделок в пригороде уже перешагнула за 50%. Людям интересна эта локация, и даже начальный этап строительства их не отпугивает. К тому же есть и объекты в высокой стадии готовности, где люди могут увидеть, что территория будет развиваться.

**Дмитрий Сидоренко:**  
– Могу сказать о ситуации со спросом на севере города. Среди клиентов большинство тех, кто привык жить в Выборгском и Калининском районах. Люди хотят улучшить свои жилищные условия, пользуются возможностью купить квартиру большего метража в новом доме. Многие ценят близость загородных курортов, лесопарков и водоемов. Большой процент наших региональных клиентов выбирают квартиры в этих жилых комплексах не только из-за ценообразования, но и благодаря возможности получить работу в формирующейся инфраструктуре новых районов. Молодые семьи с детьми предпочитают покупать квартиры в тех жилых комплексах, которые обеспечены социальной инфраструктурой (школы, детские сады, поликлиники, спортивные объекты).

**Алексей Охтинский:**  
– Если говорить о портрете покупателя, то, как правило, клиентов, интересующихся жильем на приграничных территориях, можно условно разделить на две кате-

гории. На тех, кто собирается работать в городе, и тех, кто находится на отдыхе. Первым больше интересно время, потраченное на дорогу до работы, вторым – наличие мест для отдыха, прогулок и т. д. Кроме того, есть на рынке и иногородние покупатели, которым важна сама возможность покупки жилья в Петербурге или рядом с ним. Таковых, по нашим оценкам, порядка 30%.

**Алена Шереметьева:**  
– Есть мнение, что покупка квартиры в новостройке на окраине несет определенные риски для покупателей. Что это за риски, и каким образом их можно избежать?

**Дмитрий Сидоренко:**  
– Риски такие же, как при покупке любого строящегося жилья в городе. Покупателям в первую очередь необходимо обратить внимание на надежность и авторитет компании-застройщика, а также на наличие у нее всей необходимой разрешительной документации.

**Екатерина Романенко:**  
– Покупатель должен понимать, для чего он покупает квартиру. Если для постоянного проживания, то необходимо знать, как обстоят дела с транспортной доступностью, есть ли рядом детские сады и школы. Если квартира приобретается в качестве инвестиций, то есть экономические риски. К примеру, надо выяснить, получится ли эту квартиру сдать в аренду, будет ли она востребована у арендаторов.

**Алексей Охтинский:**  
– К рискам, которые необходимо учитывать, я отношу транспортную доступность. Если квартира находится рядом с КАД, то надо понимать, что иногда пробки на этой дороге могут свести к нулю все преимущества такого расположения. Также надо учитывать близость к медицинским учреждениям. Кроме того, необходимо принимать во внимание инфраструктурные риски. Так, если жилой комплекс

строится на необжитой территории, надо убедиться в том, что он имеет возможность подключения к инженерным сетям (электричество, газ, вода, канализация). К сожалению, сейчас и в городе есть объекты, которые не имеют нормально-го подключения к электрическим сетям. Еще одной проблемой может стать вывоз мусора.

**Елена Гуцол:**  
– Для того чтобы сделать правильный выбор, необходимо обратиться к профессионалам, которые смогут дать объективную оценку тому или иному объекту. Своим покупателям я всегда советую посмотреть дома, которые построил застройщик. Качество видно в мелочах, и даже непрофессиональным взглядом можно увидеть недолелки или, наоборот, понять, что застройщик ответственно подошел к делу. Эта собранная информация позволит сделать максимально правильный выбор.

**Екатерина Романенко:**  
– Я бы еще посоветовала покупателям не гнаться за низкой ценой. Так как зачастую низкая стоимость – это плата за отказ от необходимых потребностей. Иногда имеет смысл купить квартиру в доме, который находится на высокой стадии готовности, чем сидеть и ждать, когда же наконец застройщик достроит объект. Не помешает и почитать форумы, посоветоваться с профессионалами. Полезно посещать отраслевые выставки и форумы.

**Алена Шереметьева:**  
– Пришло время обратиться за комментариями к представителям застройщиков жилья. Так, одной из активно развивающихся локаций является Кудрово. Расскажите, пожалуйста, как развивается эта территория.

**Николай Гражданкин:**  
– Наш проект в Кудрово строится на границе Петербурга и Ленобласти, в 800 м от станции метрополитена «Улица Дыбенко».

Наш объект является проектом комплексного освоения территории, поэтому всю необходимую для проживания инфраструктуру мы создали внутри жилого квартала. Конкуренция на рынке достаточно серьезная, поэтому мало просто построить дома. Необходимо продумывать вопросы транспортной доступности – у нас есть два выезда на КАД. Параллельно с введенными очередями строятся и объекты социальной инфраструктуры. Мы уже построили детский сад на 190 мест с бассейном и строим школу на 1600 мест, планируем строительство еще одного детского сада. На территории комплекса работает фитнес-центр с бассейном. Запланировано строительство торгового-развлекательного комплекса. Также мы передали встроенное помещение под поликлинику и договорились с Всеволожской областной больницей о том, что там будет открыта поликлиника, обслуживающая по полису ОМС. Кроме того, мы стараемся не продавать встроенные помещения, а сдавать их в аренду, чтобы контролировать набор услуг, предоставляемых жителям нашего жилого комплекса. Катализатором развития этой локации является и «МЕГА Дыбенко». Сейчас ведутся переговоры о строительстве в Кудрово метро, которое появится как раз возле «МЕГИ». Соглашение между правительством Петербурга и Ленинградской области о необходимости строительства этой станции уже подписано.

#### Алена Шереметьева:

– Какова ситуация с освоением территории под жилищное строительство в Мурино и на Парнасе? С какими трудностями сталкиваются застройщики при строительстве жилья в этих локациях?

#### Константин Анисимов:

– У нас есть два объекта в этих районах. Первый – ЖК «Моя стихия» – находится в пяти минутах от станции метрополитена «Парнас». Но есть в этой локации и проблемные точки. К примеру, большая нагрузка на дорожные сети. Что касается инженерной инфраструктуры, то на Парнасе с этим проблемы нет, и условия на подключение получить несложно. В Мурино застройщики сталкиваются с рядом проблем, которые влекут за собой повышение цен на жилье. Однако цена все равно достаточно привлекательная. Так, в нашем проекте стоимость квадратного метра начинается от 41 тыс. рублей. Низкая цена привлекает покупателей, однако определенные риски есть. Например, социальные объекты будут строиться позже, чем будут сданы первые очереди жилья. На этой территории впоследствии будет жить порядка 40-50 тыс. жителей. Пока не решена проблема транспортной доступности: сейчас туда ведет дорога из двух полос. Мы ведем переговоры с администрацией о расширении этой доро-

ги, строительстве развязок и путепроводов, чтобы разгрузить транспортные потоки. Были у застройщиков, работающих на этой территории, трудности с водопроводом и канализацией. Мы тоже столкнулись с этой проблемой и были вынуждены подключаться к городским сетям, объединившись для решения этого вопроса с нашими соседями. Дорого застройщикам обходится и создание газовых сетей. В общем, проблемы есть, но все они постепенно решаются. В любом случае относительно недорогие квартиры в приграничных зонах являются хорошей альтернативой покупке комнаты в коммунальной квартире.

#### Марина Баталова:

– Мы строим свой объект на юге города, в 500 м от КАД в районе Стрельны. 237 га отведено под строительство жилья. Также проектом предусмотрено созданием всей необходимой сопутствующей инфраструктуры. Первую очередь мы уже успешно сдали. Сейчас активно работаем над решением вопроса с инфраструктурой. Школа и садик в шаговой доступности появятся в течение 2-3 лет.

#### Алена Шереметьева:

– На каком расстоянии от границы с городом, на ваш взгляд, целесообразно строить многоквартирные дома и покупать квартиры для постоянного проживания?

#### Дмитрий Сидоренко:

– На сегодняшний день расстояние не является основным фактором при выборе загородного жилья, скорее важна хорошая транспортная доступность и полноценная инфраструктура. Важно, с какой целью приобретается недвижимость: круглогодичное или сезонное проживание.

#### Алексей Охтинский:

– Я предлагаю мерить расстояние не в метрах или километрах, а в минутах. Оптимальное время – это полчаса на общественном транспорте или 15 минут на машине до ближайшего метро. Это некие предельные цифры, и если они больше, то нужно задуматься, стоит ли приобретать жилье на таком расстоянии.

#### Екатерина Романенко:

– Я бы посоветовала обратить внимание на юг города, так как жилье там стоит дешевле и ситуация с транспортной доступностью лучше, чем на севере Петербурга. В любом случае чтобы не прогадать, не надо гнаться за низкой ценой.

#### Алена Шереметьева:

– Интерес покупателей-инвесторов к дешевым квартирам всем известен. Насколько ими востребовано жилье в приграничных зонах?

#### Елена Гуцол:

– В связи с тем, что происходит на валютном рынке, покупатели заметно оживились. Если говорить о приобретении квартиры в приграничной зоне или в городе на стадии котлована, то к моменту сдачи они одинаково прирастают в цене. Рост составляет порядка 30-60% в зависимости от характеристик объекта. Инвестиции в недвижимость в Петербурге и на границе с ним привлекательны для клиентов, так как рынок уже пережил несколько кризисов, и недвижимость показала себя надежным активом. Даже если цены падали, спустя некоторое время они отыгрывали. Как минимум покупатель ничего не теряет, а как максимум может заработать.

#### Екатерина Романенко:

– Рост в 40-60% мне кажется нереальным. Сегодня заработать на рынке можно максимум 20%, и то если квартира приобреталась на начальной стадии и у надежного застройщика. Тезис о том, что недвижимость постоянно растет, неверный. На самом деле она растет и падает. И не факт, что когда вам надо будет ее продавать, цена будет находиться на пике. Также нужно помнить, что помимо стоимости есть понятие ликвидности. Квартира может стоить и дорого, но при этом быть никому не нужной.

#### Елена Гуцол:

– В подтверждение своих слов о показателях доходности приведу конкретные примеры. В ЖК «Токио» на старте продаж трехкомнатная квартира при 100% оплате стоила 3,8 млн рублей, а последнюю трехкомнатную квартиру в этом комплексе мы продали за 7,7 млн рублей. В ЖК «Море» на старте студия стоила 1,7 млн рублей, на данный момент в сданной очереди этого ЖК студия стоит 3,2 млн рублей.

#### Константин Анисимов:

– В одном из наших проектов мы начинали продажи с 1 млн рублей за квартиру, сейчас она уже стоит 1,3 млн рублей, а к моменту сдачи будет стоить 1,6 млн рублей. Так что ценник планомерно растет.

#### Алексей Охтинский:

– Вложения в недвижимость на фоне колебания курса валют являются актуальным способом сохранения средств. При этом если интерес к покупке носит инвестиционный характер, то необходимо тщательно подойти к выбору застройщика.

#### Екатерина Бармашова:

– Доля инвесторов в декабре была на уровне 25%, а в январе – 20%. То есть те, кто хотел вложить деньги, постарались сделать это до колебания курса валют.

## арбитраж

### Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил без удовлетворения кассацию ООО «Строительно-индустриальная группа» на решение судов нижних инстанций по тязбе организации с представителями налогового ведомства.

Согласно материалам дела, компания пыталась через суд возместить НДС за III квартал 2012 года на общую сумму 97 млн рублей. Налоговики отказывались вернуть денежные средства из-за несоответствия ряда представленных документов «действительно произошедшим обстоятельствам». Арбитражный суд первой инстанции не удовлетворил иск «Строительно-индустриальной группы». Апелляция, подавая осеню прошлого года, также была отклонена.

### Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «КУБ-строй» к ЗАО «Русская финансовая строительная компания».

В нем истец требовал от ответчика 2 млн рублей неустойки за неисполнение в оговоренные сроки выплаты задолженности по мировому соглашению по судебному разбирательству 2011 года. В рамках данного соглашения РФСК обязалась выплатить «КУБ-строю» 12,1 млн рублей. Как отмечают представители суда, ответчик не представил в суд доказательства, подтверждающих своевременность перечисления денежных средств. При таких обстоятельствах исковые требования были признаны обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

### Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Стройимпульс СМУ-1» к ООО «МонолитСтрой».

В нем истец требовал взыскать с ответчика 33,1 млн рублей задолженности, определенной как доля бывшего акционера «МонолитСтроя» Арменака Нерсисяна. Данный участник общества имел долю 34% уставного капитала организации и в марте 2013 года вышел из ее состава. В это же время между истцом и господином Нерсисяном был заключен договор уступки прав, в соответствии с которым требования выплаты денежных средств за выход из организации переходили к «Стройимпульс СМУ-1». Кроме основной суммы долга с «МонолитСтроя» также было взыскано чуть более 1 млн рублей неустойки.

### Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа отказал в кассации Комитету по энергетике города на решение судов нижних инстанций по тязбе со строительной компанией «Петроком».

В рамках данной жалобы петербургские чиновники требовали с «Петрокома» выплаты 32 млн рублей неустойки за неисполненный по срокам государственный контракт. Согласно материалам дела, Арбитражный суд в июне прошлого года разбирал иск Комитета с строительной компании с требованием от последней выплаты 64 млн рублей неустойки за нарушение сроков реконструкции и строительства системы теплоснабжения в районе Малой Охты. Представители «Петрокома» нарушение сроков работ объясняли задержкой получения проектной документации от заказчика. Арбитражный суд первой инстанции поддержал сторону строительной компании. Такое же решение в рамках апелляции чиновников сделал и суд второй инстанции.

## тендеры

Администрация Лужского муниципального района Ленобласти объявила о конкурсе по поиску компании, которая будет выполнять работы по содержанию в чистоте городских автомобильных дорог и тротуаров. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 29,7 млн рублей. Согласно условиям конкурса, работы должны выполняться с момента заключения контракта по 31 декабря 2014 года. Заявки на участие в тендере принимаются до 3 марта. Итоги конкурса будут подведены 6 марта.

Водоканал Санкт-Петербурга провел первый отбор заявок компаний, претендующих на строительство водопроводных сетей на площадке предприятия «Ручьи»

в Красногвардейском районе.

В ближайшее время на данной территории должен появиться новый жилой сектор. Согласно протоколу конкурса, на проведение работ претендовали восемь компаний, однако пять заявок из них были отклонены. 19 февраля выберет победителя из трех оставшихся компаний: ООО «Гарант-Проект», ООО «БЕСТ», ЗАО «Терес-1Т». Максимальная стоимость работ оценена в 506 млн рублей. Провести работы необходимо в срок до 31 августа текущего года.

Администрация Приозерского района Ленинградской области приостановила выбор застройщика городского спортивного комплекса, проходившего

в рамках открытого конкурса.

Причина – жалоба участника конкурса, компании «Эрпол». В ней строительная организация отметила, что технические требования к ряду обязательных материалов не удовлетворяют их потребностям или вовсе отсутствуют. Конкурс на поиск застройщика спортивного комплекса должен был пройти до 28 февраля. Максимальная стоимость контракта составляет 174 млн рублей.

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» подвел итоги открытого конкурса по поиску поставщика каменного угля для нужд организации. Согласно протоколу рассмотрения заявок, на оказание услуг по поставке сырья претендо-

вали четыре организации.

Победителем конкурса выбрана компания «Тихвин», которая поставит каменный уголь при предложенной сумме контракта в 7,35 млн рублей.

ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» ищет поставщика экскаваторов-погрузчиков JCB 3CX SUPER SM. Об этом стало известно из информации, размещенной на сайте госзакупок. Согласно условиям тендера, организации необходимо приобрести четыре спецмашины общей стоимостью не более 14,8 млн рублей. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 18 февраля, поставщик автотехники будет определен 20 февраля.



ГРУППА КОМПАНИЙ  
**СДС**  
ЗАСТРОЙЩИК, ЗАКАЗЧИК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТОР,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК



**ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ**  
В СФЕРЕ  
**ЖИЛИЩНОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА**

Заказчик ЗАО «СДС»



**«ВЕСНА»**

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

в Кудрово



*Муринский Тосад*

жилой квартал в Мурино



жилой квартал  
**Новое Мурино**



**КАНТЕМИРОВСКИЙ**  
жилой квартал

\* Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации. С информацией о застройщике и с проектом строительства можно ознакомиться на сайте [www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

Офис «Центральный»  
4-я Советская ул., д. 37А  
ст. м. «Пл. Восстания»  
320-12-00

Офис «Владимирский»  
Владимирский пр., д. 23,  
Б/Ц Renaissance Hall, оф. 807  
ст. м. «Владимирская»  
320-12-33

Офис «Северный»  
Выборгское ш., 5, корп. 1  
ст. м. «Озерки»  
320-12-02

Офис «Приморский»  
ТК «Гулливер», БЦ-2  
Торфяная дор., 7Ф,  
ст. м. «Старая Деревня»  
320-12-22

Офис «Южный»  
ул. Турку, д. 11, корп. 2  
ст. м. «Международная»  
320-12-01