



Интервью

«Мы коммерческая организация, подчиненная не только законом рынка, но и, в первую очередь, интересам Ленобласти», – так характеризует областной Фонд имущества его директор Екатерина Попова.



В интересах Ленобласти, стр. 8

Форум



Ближайшие два года станут для строительного комплекса временем реформ: готовится проект Стратегии развития отрасли до 2030 года, а уже в марте 2016 года состоится Госсовет при Президенте РФ.

Строительная отрасль готовится к Госсовету, стр. 10

Новости регионов, стр. 14 • Круглый стол, стр. 16-17



Продать, чтобы выжить

Компания «СУ-155», у которой в Петербурге и Ленобласти три недостроенных жилых комплекса и более 4 тыс. дольщиков, пытается продать свободные активы. На участок «СУ-155» в Каменке претендует «Лидер Групп», а пятно в Янино собирается купить холдинг «Интеко». (Подробнее на стр. 6) ↗

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволжский район, пос. Заводской

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

ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ЧАСТНЫХ СОБСТВЕННИКОВ

Тел. (812) 771-27-27

- Анализ инвестиционного потенциала
- Маркетинговое продвижение объекта
- Юридическое сопровождение сделки
- Подготовка и проведение всех видов торгов

E-mail: suhanov@property-fund.ru

прозрачно • выгодно • объективно

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5
www.property-fund.ru

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА
Сетки

Любые линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
5-й Верхний пер., 16
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ



ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси 1/3, 5-й подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru

- государственная экспертиза
- негосударственная экспертиза
- проверка достоверности определения сметной стоимости проектов
- экспертиза проектной документации с использованием технологий информационного моделирования (BIM)



НАДЗОР. ЭКСПЕРТИЗА. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛЬСТВО.

- выполнение функций Технического заказчика в полном объеме;
- негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- экспертиза промышленной безопасности зданий и сооружений опасных производственных объектов;
- проверка достоверности сметной стоимости строительства

196105, г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 15, лит. А
Тел./факс: +7 (812) 648-46-64; E-mail: info@nepspro.ru

www.nepspro.ru
www.neps.ru

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610171 от 25.09.2013

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610172 от 25.09.2013

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



Газета выходит при информационной поддержке Администрации Ленинградской области.

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

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

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

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

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали:
Татьяна Крамарева, Лидия Горбуковца, Михаил Немировский, Максим Еланский, Алексей Гриб, Никита Трячков, Игорь Бакустин

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

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

Отдел рекламы: Серафима Редуто (директор по рекламе), Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов



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

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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Точка зрения», «Эксперсия на предприятии», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.
Выходит ежемесячно (специальности – по отдельному графику).

Типография:
ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж 6000 экземпляров
Заказ № 112
Подписано в печать по графику 18.09.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 18.09.2015 в 17.00



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



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



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



ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинал 2004, 2006, 2007 гг.)



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

Цитата недели



– ЖКС нужно запретить. Договоры долевого участия регистрируются, а кооператив сам ведет реестр своих членов, что не гарантирует отсутствие двойных продаж.

Никита Стасишин, директор департамента жилищной политики Минстроя РФ

Цифра недели

3 млрд рублей

потратит Смольный до конца года на закупку квартир для очередников

После выборов

Татьяна Крамарева / Дальнейшее развитие Ленинградской области предполагает повышение эффективности управления территорией и реализацию стратегических программ, заявил вновь избранный губернатор 47-го региона Александр Дрозденко.

Напомним, он победил после первого тура, набрав более 82% голосов. При этом явка избирателей по сравнению с предыдущими выборами увеличилась почти на 15%.

У губернатора далеко идущие планы. «Мы, наверное, все-таки заглядывая на далекий горизонт. Даже не до 2020, а до 2030 года», – сообщил Александр Дрозденко. Это будет сделано в рамках работы над новой программой социально-экономического развития Ленобласти – соответствующее поручение уже дано Комитету экономического развития и инвестиционной деятельности. Как пообещал губернатор, программа будет утверждена только после всенародного обсуждения в Интернете и общественных слушаний. «Фактически это будет закон Ленобласти – закон, по которому будут развиваться экономика и социальная сфера в ближайшие 10 лет», – уточнил господин Дрозденко.

Драйверами развития станут, по мнению губернатора, и ранее заявленные программы, идеи которых уже воплощаются в жизнь – это «Программа 12» и «Программа эффективного рубля». А к началу предвыборной кампании была сформулирована программа под кодовым названием



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА Губернатора Ленинградской области

«Выбери будущее», представляющая собой свод актуальных проблем и путей их решения. Впрочем, по словам Александра Дрозденко, 70% предложений по улучшению жизни в Ленобласти, поступивших за последние три года от населения, к старту

предвыборной кампании уже были реализованы.

За то время, что Александр Дрозденко руководит областью, она не единожды становилась пилотным регионом, где внедрялись новаторские управленческие подходы. По мнению губернатора, это уже «становится хорошей традицией». После переизбрания он заявил о подготовке новых важных преобразований, суть которых – в «достройке» вертикали демократии, реформе структуры областного правительства и распространении системы оценки эффективности чиновников на уровень районов и муниципалитетов первого уровня.

Реформа структуры регионального правительства означает четкое деление на хозяйственные органы, социальный и политический блоки. «Сегодня все это намешано. И иногда вице-губернатор одновременно отвечает за прикладные вопросы, плюс на нем «висит» определенная социальная нагрузка, плюс еще и внутренняя политика – связи с муниципалитетами, ответственность за различные решения территорий и др.», – прокомментировал Александр Дрозденко.

Наконец, система оценки эффективности работы чиновников предполагает анализ их результатов на соответствие определенным критериям и ежемесячно выливается в их премирование либо депремирование, как это уже в порядке эксперимента было внедрено на уровне регионального правительства. Те, кто депремируется систематически, должны будут по истечении определенного срока покинуть команду.

Стремление к более эффективной работе «команды менеджеров Ленинградской области» уже привело к тому, что сроки согласования документов внутри правительства сократились с почти трех месяцев в 2012 году до 21 дня.

вопрос номера

Какой бы ни была доходная часть бюджета того или иного муниципалитета либо региона, она не может полностью обеспечить потребности территории в социальных объектах, в жилье либо дорожной инфраструктуре. Государство и бизнесу приходится искать механизмы совместного решения наиболее острых вопросов. Чем сегодня могут быть интересны участникам строительного сообщества государственные программы?

Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест»:
– Строительство жилья для определенных категорий граждан может быть привлекательно для застройщиков, если будут прописаны конкретные условия, предполагающие получение пусть незначительной прибыли. Но поскольку пока цена таких контрактов – как правило, на уровне себестоимости либо даже ниже, мы участвовать в заказах на строительство социального жилья пока не планируем.

Тем не менее даже при невысокой стоимости бюджетных контрактов, думаю, число заинтересованных застройщиков будет расти. Потому что государственный заказчик – это гарантия оплаты, это надежность и предсказуемость. Проекты строительства социального жилья скорее привлекательны не для крупных подрядчиков, а для мелких и средних организаций, которые благодаря бюджетному заказу получают достаточный объем работы. Наш холдинг участвует и планирует участвовать далее в строительстве медицинских объектов: они более сложные, у нас есть уже достаточный опыт проектирования и строительства таких объектов, и нам это интересно.

Владимир Трекин, первый заместитель генерального директора ГК «КВС»:
– Группа компаний «КВС» с самого начала своего основания участвовала в государственных программах в сфере строительства: подавала заявки, выигрывала тендеры. Сейчас мы реализуем масштабные проекты – строим целые микрорайоны.

Например, во Всеволожском районе за ближайшую неделю мы собираемся построить пять детских садов и две школы. Сейчас в рамках госзаказа компания ГК «КВС» реализует крупный проект строительства центра трансфера технологий с бизнес-инкубатором в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Иван Романов, генеральный директор «Полис Групп»:
– То, что новые районы нуждаются в объектах социальной инфраструктуры, очевидно. Но просто обязать застройщиков включать соцобъекты в жилые комплексы было бы малоэффективным решением: это привело бы только к росту издержек компаний и, следовательно, вынужденному повышению цен на квартиры. К счастью, администрация Ленобласти смогла разработать программу, основанную на принципах взаимной выгоды. Муниципальные образования получают необходимые соцобъекты, а застройщики – гарантию того, что построенные ими детские сады и школы будут выкуплены. А в конечном итоге выи-

гривают жители новых кварталов. «Полис Групп» по этой программе строит детские сады в рамках всех своих областных проектов – на сегодня это пять жилых комплексов в Кудрово и Мурино. В двух наших проектах кроме детских садов предусмотрены общеобразовательные школы.

Михаил Москвин, вице-губернатор Ленинградской области по строительству:
– На три года на поддержку жилищных программ из разных бюджетов выделено примерно 7,2 млрд рублей. Речь идет о строительстве жилья для расселения аварийного фонда, возведении бюджетных объектов, программе по арендному жилью, покупке готовых квартир у застройщиков. Для крупных игроков рынка сумма, разумеется, небольшая, но для средних и маленьких застройщиков эти деньги могут стать вопросом выживаемости. Я знаю несколько компаний, которые работают только за счет государственного заказа и чувствуют себя неплохо. В конце концов, это стабильные средства.

«Сортавала» приросла на 22 км

Ольга Фельдман / Открыт самый протяженный и один из самых сложных в инженерном исполнении участок трассы «Сортавала». Дорога дает мощный толчок развития логистической инфраструктуры Приозерского района и Сосново.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко и министр транспорта РФ Максим Соколов открыли движение на новом участке Новоприозерского шоссе на трассе А-121 «Сортавала» (участок с 36 по 57 км).

Участок в 22,8 километра позволит автомобилистам намного быстрее добраться от Петербурга до жилых поселков и горнолыжных курортов в Приозерском районе Ленобласти. При этом пропускная способность участка увеличится в четыре раза. Дорога частично пройдет по ранее существующему направлению Санкт-Петербург – Петрозаводск, а также имеет три транспортных развязки в районах компрессорной станции Елизаветинская, деревни Новожилово Сосновского сельского поселения и пересечения с автодорогой Ушково – Гравийное.

Александр Дрозденко отметил, что в регионе стало хорошей, доброй традицией несколько раз в год в присутствии министра транспорта РФ открывать серьезные инфраструктурные дорожные объекты: виадуки, мостовые переходы, развязки и километры дорог, и пожелал, чтобы эта традиция продолжалась.

Максим Соколов высоко оценил уровень взаимодействия с администрацией 47-го региона в реализации инфраструктурных проектов: «Такие масштабные проекты реализовывать можно только сообща, одной дружной командой, идя вперед, несмотря ни на какие трудности, выполняя поручение Президента РФ по удвое-



Ежегодно открывать крупные дорожные объекты стало доброй традицией в Ленобласти

нию дорожного строительства в России». Министр пообещал, что следующим объектом, открытие которого предстоит в этом году в Ленинградской области, будет участок дороги Нарва – Усть-Луга.

Срок реализации последней, пятой очереди «Сортавала» запланирован на 2019 год, протяженность участка составляет 17,4 км.

Кстати, на этой неделе под председательством вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина состоялось совещание по вопросу разработки комплексной транспортной схемы территориального планирования Санкт-Петербурга и Ленобласти и Концепции развития транспортной системы Санкт-Петербурга с ее интеграцией в Генеральный план города на 2018-2043 гг.

Конкурс на разработку Концепции, который проводился КРТИ, выиграло ОАО «Научно-исследовательский институт автомобильного транспорта». В соответствии с техническим заданием разработка Концепции предусмотрена в два этапа с завершением работ по первому этапу – к 01.12.2015, по второму этапу – к 31.05.2016.

В составе работ первого этапа планируется разработка Концепции развития транспортной системы до 2028 года с перспективой до 2038 года, подготовка обновляющихся материалов для транспортного раздела Генерального плана, классификация элементов улично-дорожной сети Санкт-Петербурга по категориям, а также разработка Концепции интеграции транспортных систем Петербурга и Ленобласти.

В составе второго этапа планируется сформировать перечень мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры до 2028 года, определить технические показатели объектов строительства, площади изымаемых земельных участков, стоимость реализации мероприятий, а также определить условия и структуру финансирования мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга.

По итогам совещания приняты решения о необходимости создания на базе Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга межведомственной рабочей группы по рассмотрению материалов Концепции.

БЭСКИТ®

23-й год экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и группы оснований
- 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 строительными работами монтажных работ**
- Технический надзор за качеством строительномонтажных работ**
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение гrena зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- Вибродинамические исследования**
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

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

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

28.09.2015	<ul style="list-style-type: none"> Точки роста: Выборгский район Приложение «Финансы и страхование» Опрос к Гражданскому жилищному форуму Рынок промышленного строительства Жилье Технологии и материалы: Рынок фасадов. Изыскания в строительстве
05.10.2015	<ul style="list-style-type: none"> Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» Технологии и материалы: Рынок котельного оборудования Коммерческая недвижимость
12.10.2015	<ul style="list-style-type: none"> Точки роста: Василеостровский район Проектирование промышленных и общегражданских объектов Технологии и материалы: Рынок дорожного строительства

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

Город решает квартирный вопрос

Максим Еланский / Власти Петербурга приобрели у Группы ЛСР 148 трехкомнатных квартир для очередников и граждан, нуждающихся в социальном жилье. В ближайшие месяцы на эти же цели Смольный закупит у строительного холдинга еще более полутора тысяч квартир. ↗

На прошлой неделе Группа ЛСР передала городу 148 трехкомнатных квартир, расположенных в одном из корпусов в строящемся жилом комплексе «Новая Охта». Переуступка прав собственности прошла в соответствии с условиями госконтрактов, подписанных между Смольным и строительной компанией. Согласно им, по итогам проведенных в 2014 году аукционов город в данном ЖК у застройщика закупал 1725 квартир на сумму 5,3 млрд рублей. Стоимость метра была некоммерческой и потому зафиксированной на отметке 58 тыс. рублей. По условиям конкурса, квартиры должны приобретаться в строящихся домах со сроком ввода в эксплуатацию до 31 декабря 2015 года, их полная передача запланирована до июня следующего года.

Перед передачей «трешек» городу чиновники профильных ведомств Смольного осмотрели их. Как отметил председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко, качество и потребительские характеристики квартир отвечают всем требованиям и нормативам. «Вообще достаточно качественное и приятное жилье. Ничем не отличается от таких же квартир, выставленных компанией на коммерческую продажу. Хорошая отделка, можно сказать – заезжай и живи. Я искренне рад за тех людей, которые в ближайшее время переедут сюда», – поделился своим мнением о качестве жилья глава комитета по строительству.



Руководители профильных комитетов оценили качество социальных квартир

Понравились социальные квартиры в «Новой Охте» и руководителю комитета имущественных отношений Юлии Лудиновой. «Мы видим достойное качество передаваемой городу недвижимости. Никаких претензий с нашей стороны к квартирам нет. Они соответствуют всем условиям, обозначенным в госконтрак-

тах. После регистрации госсобственности на данные квартиры они будут переданы Жилищному комитету, который и займется их предоставлением очередникам и другим гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий», – пояснила она.

Глава КИО также добавила, что до конца года город объявит еще несколько

аукционов на закупку квартир на общую сумму 3 млрд рублей. Деньги выделены в счет бюджетных закупок следующего года. «Требования к участию в конкурсе остаются такими же. Квартиры должны быть с отделкой, в черте города и с предусмотренной социальной инфраструктурой. К сожалению, не все застройщики готовы отдавать жилье хорошего качества по 58 тыс. рублей за кв. м. Но мы надеемся, что девелоперы проявят к городским конкурсам интерес, в том числе и ЛСР», – подчеркнула Юлия Лудинова.

Коммерческий директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Денис Бабаков рассказал, что в рамках данного квартала также запланировано строительство детских садов, школы, поликлиники. «ЖК «Новая Охта», расположенная на землях бывшего совхоза «Ручьи», – часть более масштабного проекта «Цветной город». В его рамках будет возведено более 3 млн кв. м недвижимости. В настоящий момент продолжают работы по проектированию объекта», – сообщил он.

Справка

Общая площадь жилых и коммерческих помещений в жилом комплексе «Новая Охта» Группы ЛСР составляет около 800 тыс. кв. м. Предполагается, что до конца 2015 года в микрорайоне будет сдано в эксплуатацию порядка 200 тыс. кв. м. жилья.



ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившего в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013

Оценка и инвестиционный консалтинг

Подготовка документов для регистрации права собственности

Подготовка документов для прохождения кадастрового учета

Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию

Обмерные работы и техническое обследование

Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок

Геодезические и землеустроительные работы

Инженерно-геологические изыскания



Метро уперлось в «Новый остров»

Максим Еланский / Строительство станции метро «Горный институт» на Васильевском острове тормозится из-за участка земли, принадлежащего компании «Новый остров». В случае неэффективного диалога с собственником власти Петербурга будут готовы изъять землю за собственную цену. ➔

На прошлой неделе в четверг прошло очередное районное выездное заседание вице-губернатора Игоря Албина. В этот раз он посетил Васильевский остров, в том числе побывал на площадке, где в ближайшее время начнется строительство станции метро «Горный институт». На текущий момент компания «Метрострой» заканчивает вынос сетей. На отдельной площадке, где будет проложена одна из вентиляционных шахт, работы не начались из-за несогласия собственника земли передать ее городу.

Владелец участка – ООО «Новый остров». На своей территории компания является также собственником трехэтажного административного здания 1934 года постройки. В нем располагается бизнес-центр «Матисов остров».

Главный инженер ОАО «Метрострой» Алексей Старков рассказал, что в настоящее время собственник площадки, необходимой в строительстве метро, отказывается передавать ее городу за предлагаемую цену, хотя ранее был согласен. «Поэтому вопрос изъятия решается сложно. Понятно, что нужны переговоры, но терять время. Мы предполагаем открыть станцию «Горный институт» до конца 2019 года в соответствии с условиями контракта», – отметил он. По словам Игоря Албина, переговорный процесс действительно следует продолжать, однако ожидания собственника земель слишком завы-



Смольный при строительстве станции «Горный институт» может изъять земли у частного собственника

шены. «Наша задача – экономить средства бюджета. Я рекомендую профильным комитетам изучить опыт работы на объектах сочинской Олимпиады и Москвы, чтобы под линейные объекты мы имели преимущественное право изъятия земельных участков по разумной цене. Проблему

эту предлагаю заслушать на очередном Штабе развития метрополитена», – подчеркнул вице-губернатор.

Стоит отметить, что 1 апреля этого года вступил в силу федеральный закон, в котором прописывается порядок изъятия земельных участков для государственных

или муниципальных нужд. Ранее изъятие земель для Олимпиады в Сочи, саммита АТЭС во Владивостоке решалось принятием отдельных специальных постановлений. Если прежде в Земельном кодексе РФ было всего несколько норм, определяющих процедуру изъятия земельных участков, то теперь в нем появилась целая глава, посвященная данному вопросу. Решение о переходе земли в собственность государства, необходимой для проведения чемпионата мира по футболу 2018 года, теперь будет опираться на нормы Земельного кодекса. Выкупная цена изымаемого земельного участка будет определяться по результатам специальной экспертизы.

На выездном совещании Игоря Албина обсуждался вопрос и текущего ремонта станции метро «Василеостровская». Как отметили представители КРТИ, работы проходят в плановом порядке без отставания от графика. До середины следующего года будет проведена реконструкция наклонного хода, эскалаторов, замена водоотводящих зонтов, восстановление системы гидроизоляции. В наземном вестибюле установят другие двери, в том числе и расширенные для маломобильных групп пассажиров, а также возведут пандусы.

По словам вице-губернатора, у «Василеостровской» появится и второй выход. До 2018 года профильные комитеты готовят инженерный проект.

Точка зрения

Надежда Солдаткина: «Результаты первого полугодия превзошли ожидания»

Татьяна Кранарева / «Волосовский район – не просто территория присутствия нашей компании. Это наш дом», – говорят в российском подразделении международной группы H+N International A/S. На вопросы «Строительного Еженедельника» ответила Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «H+N».

– С самого начала деятельности в Ленобласти вашу компанию отличает активная социальная позиция. По каким направлениям вы наиболее интенсивно взаимодействуете с администрацией Волосовского района?

– Мы коммерчески ориентированная компания: есть определенные рамки, в которых мы можем распоряжаться своими доходами. Но даже за этими рамками стараемся находить возможности для поддержки местных районных инициатив. Так, уже пять лет мы участвуем в подготовке Открытого кубка Волосовского района по дуатлону. Это очень важная составляющая рай-

онной жизни: спортсмены из Волосово даже представляют Россию на международном уровне. И вероятно, именно вложения в молодежь (а через спорт – в здоровую молодежь) – основное направление для нашего сотрудничества с властью на территории. Кроме этого, как, наверное, многие предприятия, мы поддерживаем малоимущие слои населения, делаем подарки к праздникам детям и т. д. Кикерино – вообще наша территория. Мы участвуем в благоустройстве, ремонтах – дорог, источников теплоснабжения. Это не только финансирование работ, но и помощь техникой, совместным поиском наилучшего решения. Наши сотрудники – жители этого района, в том числе Кикерино. Так что мы просто заняли позицию нормального человека и нормального предпринимателя.

– А как, по вашему мнению, потенциал Ленобласти на фоне других субъектов РФ?

– Огромный! Конечно, влияет близость ко второму мегапо-

лису в стране. Но Ленинградская область своей частью и от Москвы недалеко. Плюс здесь уникальная природа: юг совершенно не похож на север. Плюс близость к Финляндии, которая дает великолепную возможность перенимать лучшие практики.

– Насколько оправдались ваши экономические прогнозы на текущий год?

– Прежде всего надо сказать, что для нас очень удачным был 2014 год: мы приросли в продажах на 26% – это один из рекордных показателей в группе H+N International A/S. И если раньше основным нашим рынком был Санкт-Петербург с Ленобластью, то теперь мы поставляем продукцию еще в Псковскую, Новгородскую, Ярославскую, Тверскую, Вологодскую области и Карелию. Что касается этого года – к сожалению, внешние факторы влияют на всех. Но результаты первого полугодия превзошли наши ожидания: объемы продаж сократились всего на 3%. Сейчас нужно действовать, каждый день оценивая свои



шаги, но не паниковать. Потому что, снижая цены, мы сами себя приведем к банкротству. Не знаю, сколько продлится нынешняя ситуация. Скорее всего, это не будет V-образный кризис, как в 1998 или 2008 году. Базы для резкого роста сегодня лично я не вижу. Но, думаю, выжить можно, если мыслить стратеги-

чески. Сейчас мы неинтересны с финансовой точки зрения группе H+N International A/S, но у головной компании нет желания терять российский рынок: руководство уверено, что через два-три года он начнет расти.

– В каком направлении идет развитие ваших продуктов, сервисов?

– Важным шагом стало начало производства с июня нынешнего года газобетонных блоков плотностью D600 с повышенным классом прочности на сжатие B 5,0. Благодаря улучшенной рецептуре этот бетон имеет оптимальное сочетание плотности и прочности, его теплотехнические характеристики полностью соответствуют требованиям ГОСТа, и он гарантирует повышенную звукоизоляцию. Такой бетон обеспечивает безопасность наружных несущих стен любых типов зданий высотой до семи этажей. Для нас важна и постоянная работа над совершенствованием документооборота и каналов общения с нашими партнерами. Сегодня 90% нашего клиентского сервиса до отгрузки продукции происходит только в режиме онлайн. Так исключаются ошибки, потому что все этапы прохождения продукции к клиенту фиксируются, и их можно отслеживать. Мы живем в мире, который не стоит на месте. И, значит, мы тоже должны двигаться и искать новые возможности.

Продать, чтобы выжить

Михаил Светлов / Компания «СУ-155», у которой в Петербурге и Ленобласти три недостроенных жилых комплекса и более 4 тыс. дольщиков, пытается продать свободные активы, чтобы привлечь деньги на достройку. На участок «СУ-155» в Каменке претендует «Лидер Групп», а пятно в Янино собирается купить холдинг «Интеко». ➔

О том, что компания «Лидер Групп» договорилась с компанией «РосСтрой» (дочерняя структура «СУ-155») о покупке свободного от застройки участка в Каменке, сообщили несколько участников рынка. «Площадь пятна – 5 га», – сообщил один из собеседников «Строительного Еженедельника». Покупатель и продавец ситуацию не комментируют. По оценке директора по продажам УК Docklands Екатерины Запороженко, рыночная стоимость этого актива – 0,7–1,1 млрд рублей. В этом районе «СУ-155» строит жилье с 2008 года. Первый проект «Каменка» реализуется на участке 35 га и предполагает строительство 1,3 млн кв. м жилья. Уже сдано 4 корпуса и еще 5 строится. А второй проект, «Новая Каменка» на участке 19,5 га, стартовал в 2013 году. Там будет 270 тыс. кв. м жилья. Сейчас идет строительство 6 корпусов из 7, но основная часть домов на уровне фундамента. По данным комитета по строительству Петербурга, в незавершенных проектах «СУ-155» в Каменке заключено более 4,2 тыс. договоров долевого участия. Но, поскольку задержка строительства не превышает 9 месяцев, обманутыми де-юре их считать рано. В «СУ-155» уверяют, что завершат проекты собственными силами. По оценкам экспертов, для этого нужно около 6 млрд рублей. Сделка с «Лидер Групп» могла бы обеспечить часть необходимых инвестиций.



В «СУ-155» уверяют, что завершат проекты собственными силами. По оценкам экспертов, для этого нужно около 6 млрд рублей

Земля в области

Еще один участок «СУ-155» продает в Янино. На него претендует компания «Интеко». Об этом также сообщили близкие к переговорам источники. Сами участники сделки ситуацию не комментируют.

Но руководитель «СУ-155» Михаил Балакин минувшим летом на брифинге в столице заявлял, что компания продает 20 участков в Ленобласти, в районе Янино, чтобы расплатиться с Рускобанком, в котором взят кредит на 410 млн рублей. Тогда продавец оценивал имущество

в 1 млрд рублей. По данным источников «Строительного Еженедельника», сделка будет закрыта в ближайшие дни. В Ленобласть «СУ-155» пришел в 2009 году и с 2013 года строит жилой комплекс «Янино Парк» на 1,1 млн кв. м недвижимости на участке 97 га. Объем инвестиций в проект оценивался в 40 млрд рублей. На данный момент построена коробка одного дома, еще три здания – на начальной стадии. В этом проекте уже 160 дольщиков.

Нужна господдержка

Проблемы у «СУ-155» в этом году возникли одновременно во всех регионах присутствия. Их главная причина – ошибки менеджмента и высокая кредитная нагрузка. Совокупный долг компании составляет 27 млрд рублей. Правда, до конца года компания надеется ввести в строй объекты Минобороны РФ и заключить с министерством мировое соглашение по искам на 24 млрд рублей. Но получится или нет – покажет время. Эксперты не исключают, что этот сценарий реализуется. «У компании достаточно разветвленная структура. И локальные проблемы региональных «дочек» можно решить с помощью всей сети. Мне кажется, исходя из общей ситуации на рынке, что масштаб проблем «СУ-155» преувеличен. Если компания работает, продает квартиры, она со своими обязательствами справится», – считает гендиректор Объединения строителей Петербурга Алексей Белоусов. «Информация о доходности девелоперской деятельности сильно преувеличена. Она давно изменилась, в том числе из-за социальных нагрузок, которые на строителей наложили власти. А экономический кризис ситуацию только обострил. Без существенной господдержки выйти из него отрасли в целом и отдельные компании, в том числе «СУ-155», не смогут», – говорит президент NAI Becar Александр Шарапов.

Городской Жилищный Форум

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

30 сентября – 2 октября
ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование
- Информационные ресурсы

1 500 участников
40 мероприятий
250 докладов

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ:
жилконгресс.рф +7 (812) 325-06-94
Предусмотрено платное и бесплатное участие

Стратегические медиартнеры

Организатор: **ВОЯ** (Всероссийский союз недвижимости)

Генеральный партнер – 2015: **АКВЕКС** (Ассоциация качества в недвижимости)

Стратегический партнер – 2015: **ЦДС** (Центр данных и статистики)

Официальный спонсор – 2015: **NORMANN** (Норманн)

Генеральный спонсор форума: **ГЛАВСТРОЙ-СПБ** (Главстрой-СПб)

НОП (Национальное общество проектировщиков)

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«Импортозамещение, качество, инновации в реализуемых и перспективных строительных проектах»

22 сентября 2015 года. Начало в 10.00.

Цель конференции:
Обсуждение задач и возможностей импортозамещения в сфере проектирования, строительства и промышленности строительных материалов; актуальных проблем промышленности строительных материалов, обеспечения качества продукции; препятствий на пути импортозамещения и предложений по их устранению; вопросов инновационного развития отрасли при реализации целей импортозамещения; роли общественных и саморегулируемых организаций в развитии импортозамещения в строительной отрасли.

В программе конференции:

- Перспективные направления импортозамещения строительной продукции.
- Основные проблемы импортозамещения в строительной сфере.
- Потребности Санкт-Петербурга в импортозамещении в сфере жилищного, промышленного и транспортного строительства.
- Роль проектных организаций в реализации импортозамещения.
- Качество строительной продукции, выпускаемой в рамках импортозамещения, в сравнении с зарубежными аналогами.
- Методы стимулирования импортозамещения в строительной сфере. Возможности обеспечения приоритетности продукции отечественных производителей при госзаказе.
- Импортозамещение и инновации: копирование иностранных технологий или развитие?
- Роль саморегулируемых организаций в развитии импортозамещения в строительной отрасли.
- Опыт петербургских компаний в импортозамещении в сфере строительства.

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ КАПИТАЛ**

Место проведения: ВК «Ленэкспо», Большой пр. В.О., 103, павильон 4.
Участие в конференции бесплатное.
Регистрация и справки по телефонам оргкомитета: (812) 273-52-43, 275-46-69
или e-mail: prsouz@sp.ru; www.spbssk.ru, www.spblan.ru

Военная реконструкция

Михаил Светлов / Компания STEP по заказу военного предприятия «Акварин» реконструирует бывший торгово-складской комплекс на Баррикадной улице под научный центр с офисами. Здание было куплено в прошлом году. Инвестиции «Акварина» в его приобретение и реконструкцию оцениваются в 300 млн рублей. ➔

Второй кусочек «Акварина»

Предприятие «Акварин» выпускает изделия для обеспечения морской безопасности по заказу Минобороны РФ и крупных судостроительных компаний. Сейчас ее производство располагается в помещениях на ул. Маршала Говорова, 29. «Но этих площадей для деятельности не хватает. Поэтому было принято решение о расширении», – сообщил источник, знакомый с ситуацией. Год назад «Акварин» приобрел участок площадью 0,9 га с комплексом зданий торгово-складского назначения площадью 11 тыс. кв. м на Баррикадной ул., 17. По данным Росреестра, сделка была закрыта в октябре 2014 года. По оценке исполнительного директора компании «Ойкумена» Романа Мирошникова, актив обошелся покупателю в 230-250 млн рублей. У кого куплена недвижимость, не сообщается. Известно лишь, что строила комплекс компания «АС-Инвест». Но в 2011 году она неудачно поручилась за родственную фирму «Бином» по кредиту ВТБ на сумму около 250 млн рублей. Торгово-складской комплекс стал залогом в этой сделке. Однако у заемщиков возникли финансовые проблемы, которые привели к ликвидации «АС-Инвест» в 2012 году. В том же году недвижимость



фото: Илья Крюков



В последние годы комплекс зданий по назначению не использовался и нуждается в серьезной реконструкции

на Баррикадной ул. выставляли на торги по цене 211 млн рублей. О результатах торгов ничего не известно. Участники рынка сообщили, что в последние годы комплекс зданий по назначению не использовался и нуждается в серьезной реконструкции.

Место для науки и бизнеса

Приводить его в порядок под нужды нового собственника будет генподрядная компания STEP. Как сообщила управляющий партнер STEP Наталья Кезуа,

согласно подписанному с «Акварин» контракту будет проведена реконструкция комплекса с надстройкой одного этажа, что увеличит его площадь до 12 тыс. кв. м. «Мы также проведем все общестроительные и отделочные работы, благоустройство территории, а также монтаж и пусконаладочные работы всех инженерных сетей», – сообщила она. После реконструкции «Акварин» разместит на Баррикадной ул. собственный научно-испытательный центр, а также офисы и зону отдыха для сотрудников. Стоимость работ не раскрывается. Но, по оценке директора по продажам УК Docklands Екатерины Запороженко, реконструкция обойдется в 20-40 млн рублей. Таким образом, общие затраты «Акварина» на расширение, с учетом покупки нового здания и его реконструкции, оцениваются в 250-300 млн рублей. Что будет со старой производственной площадкой «Акварина» после появления новой, в компании не сообщается. Эксперты говорят об оживлении рынка промышленного строительства в Петербурге. «Поддерживают его именно предприятия, имеющие военные заказы. Они строят новые корпуса и реконструируют старые. Можно вспомнить проекты заводов «Звезда», «Алмаз-Антей», «Северных верфей». Надеюсь, что предприятия других профилей к ним со временем подтянутся», – заключил начальник департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев.

справка



Предприятие «Акварин» – ведущее предприятие в России в области разработки и серийного производства современных радиоэлектронных вооружений для Военно-Морского Флота России.

Строительство школы в «Новом Оккервиле» близко к завершению

В жилом комплексе «Новый Оккервиль» компании «Отделстрой» завершается строительство государственной школы на 1600 учащихся, реализуемой по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2015 года, открытие – на 1 сентября 2016 года. ➔

Здание школы и все инженерные сети уже построены, внутренняя отделка выполнена более чем на 95%. В настоящее время завершается финишная отделка помещений – укладка керамогранита на полы, устройство потолков, облицовка кафелем

зоны бассейна. На школьной территории выполнено благоустройство, построена хоккейная коробка и многофункциональная спортивная площадка, на которой можно заниматься волейболом, футболом, баскетболом, бегом и пр.

Настоящим украшением школы стала художественная роспись, выполненная на одной из наружных стен учебного заведения. На картине площадью более 110 кв. м символически изображены учебный процесс и те знания, которые получают дети в сте-

нах школы. «Хочется, чтобы дети «Нового Оккервиля» шли в эту школу как на праздник, чтобы каждый день приносил им новые открытия и знания. Мы сделали школу современной, интересной и комфортной для занятий. Ученики наверняка оценят просторные светлые классы, бассейн и спортивные залы, огромный актовый зал со сценой и хорошей акустикой. Думаю, что картина на фасаде также будет способствовать созданию нужного настроения», – прокомментировал генеральный директор «Отделстрой» Марк Окунь. Напомним, что государственная школа площадью более 33 тыс. кв. м располагается на участке в 3 га, в окружении уже заселенных и строящихся домов «Нового Оккервиля». В здании предусмотрено 64 учебных класса, два спортзала, просторный актовый зал на 600 гостей, 25-метро-



Главная улица ЖК «Новый Оккервиль»

вый бассейн на 5 дорожек. В составе школы планируется открыть детское дошкольное учреждение на 165 воспитанников. Помимо школы, в ЖК «Новый Оккервиль» уже открыты многочисленные объекты внутренней инфраструктуры. Здесь работает спортивный комплекс с бассейном и ледовой ареной, открыт государственный медицинский центр (оказывающий услуги по полису ОМС), создан благоустроенный парк. В квартале функционирует детский сад на 230 воспитанников, а также интерактивный развивающий музей MUZEUS. До конца 2015 года к открытию планируются почтовое отделение и второй государственный медицинский центр с каретой скорой помощи. Покупателям предлагаются как готовые квартиры, так и строящиеся со сроками сдачи в IV квартале 2016 года

и IV квартале 2017 года. Диапазон метражей достаточно широк: площадь квартир варьируется от 27 до 150 кв. м. Среди них как наиболее востребованные на рынке студии, одно- и двухкомнатные квартиры, так и просторные трех- и четырехкомнатные квартиры. Основной акцент сделан на максимальном сохранении жизненного пространства в пределах заданного метража. Здесь удобно все: остекленные балконы, большие кухни, помещения с правильными пропорциями, ниши под шкафы-купе и кладовые, гардеробные и дополнительные санузлы. Выгодная рассрочка (в том числе беспроцентная), ипотека от 11,4% годовых, работа с материнским капиталом, военной ипотекой, субсидиями – все это делает покупку квартиры в «Новом Оккервиле» еще более доступной.



Государственная школа в ЖК «Новый Оккервиль»

В интересах Ленобласти

Татьяна Крамарева / «По большому счету, мы коммерческая организация, подчиненная не только законам рынка, но и, в первую очередь, интересам Ленинградской области», – так характеризует Фонд имущества Ленинградской области его директор Екатерина Попова. «Строительный Еженедельник» поинтересовался, как сегодня организована деятельность фонда и с чем связаны его перспективы в ближайшем будущем. ➔

– С чем сегодня связана ваша самая активная работа?

– Глобальных направлений два: это проведение конкурсных процедур, в том числе в рамках 44-ФЗ, и продажа муниципального имущества. Мы выступаем посредником, организуя конкурсы и аукционы. Соответственно, нужно это делать четко, правильно, с соблюдением всех законов, чтобы получить максимальный экономический эффект.

– Как повлияли на вашу деятельность недавние изменения в законодательстве – например, вступившие в силу весной поправки в Земельный кодекс РФ?

– Как только появляются новые подзаконные акты, мы незамедлительно и внимательно их изучаем, чтобы адаптировать работу фонда, сделать ее эффективной.

Поправки в Земельный кодекс повлияли, прежде всего, на наш доход. Ранее земельный кодекс предусматривал возможность вознаграждения для организатора аукциона в размере 3% от суммы сделки. Сегодня это положение отменено, поэтому, мы не скрою, мы заинтересованы в работе с коммерческими структурами – хотим увеличить их долю в числе наших клиентов с 30% до 50%. И, надо сказать, нам есть что предложить рынку. Услуга, которую мы предоставляем, достаточно специфична для Ленобласти, и участие в организации торгов и аукционов нашего фонда позволяет бизнес-структурам заключить экономически целесообразные сделки.

– Есть ли с вашей стороны разница в подходе к клиентам – муниципальным образованиям и коммерческим структурам?

– Безусловно! В работе с муниципальными образованиями мы чаще выступаем в качестве консультанта, поскольку сами муниципалитеты имеют право точно так же проводить аукционы, а мы, со своей стороны, не имеем права отказать им в помощи. Работа с бизнес-структурами, а также клиентами – частными лицами строится исключительно на коммерческой основе.

– Какие муниципальные образования в последнее время активно обращаются к вам за помощью?

– Мы работаем с большим количеством муниципальных образований, и к нам поступают различные обращения. В качестве примера могу привести новый для нас опыт по подготовке конкурса по выбору управляющих компаний: он оказался для нас достаточно интересным и нестандартным. Перечни услуг, которые представляют в заявках компании, участвующие в подобных конкурсах, очень разнятся. Их сложно сравнить, но сделать это необходимо. Конечно, выбираем и сравниваем не мы, а заказчик. Но наряду с ним эти документы анализируют сотрудники Фонда: будучи профессионалами, мы обязаны понимать, что в них написано. Так что это еще и опыт, полезный с точки зрения повышения компетенции сотрудников фонда. Поэтому, кстати, было бы неправильно утверждать, что с учетом изменений в законодательстве мы не можем зарабатывать. Действительно, в марте вступил в силу закон, который лишил нас



вознаграждений за проведение аукционов; но появились другие возможности. Хотя, не скрою, мы очень надеемся на то, что право на вознаграждение от проведенного аукциона нам все-таки вернут.

– Активно ли в настоящее время муниципалитеты продают свои земли? Вообще есть ли в Ленобласти районы, где много земли в муниципальной собственности?

– Очевидно, что в той же Гатчине земли в муниципальной собственности меньше, чем в Подпорожье. Формула «чем дальше от Санкт-Петербурга, тем больше в распоряжении земли у муниципалитета» по-прежнему актуальна. Распоряжаются

Фермеры Ленобласти верят в то, что импортозамещение действительно позволит им увеличить объем продаж и прибыль

муниципальные образования земель по-разному. В первую очередь (в каком-то смысле этому помогают санкции западных стран) землю берут в аренду фермерские хозяйства. Сейчас им зеленый свет. Они, как свидетельствует наша практика, покупают право длительной аренды и, наверное, верят в то, что импортозамещение действительно позволит им увеличить объем продаж и прибыль. А вообще это, прежде всего, люди, влюбленные в землю, которых интересуют не движения курсов валюты, а хорошие угодья и будущий урожай. Эти люди заняты на земле реальным делом, и искренне надеются, что эта земля будет ими освоена.

– А много ли сегодня покупателей, которые хотели бы изменить статус земель? Ваши клиенты предпочитают покупать уже «статусные» участки или рассматривают изменить их статус позднее?

– Знаете, мы не занимаемся изменением статуса земли – это не наша сфера деятельности. Но клиенты, которые приходят к нам на торги, в первую очередь покупают земли с тем назначением, которое обозначено в кадастровом паспорте и свидетельстве о собственности. Надеются ли они на изменение статуса – я не уверена. В большинстве случаев они покупают для целевого назначения.

По убыванию востребованности покупателями я бы распределила статус земель так: на первом месте земли под жилищное строительство, далее под общественно-деловую застройку, далее земли промышленности и земли сельскохозяйственного назначения.

– Видите ли вы какие-то факторы, способные повлиять на нынешнюю структуру спроса?

– Я очень рассчитываю, что спрос на земли сельхозназначения повысится благодаря политике импортозамещения, объявленной в нашей стране. Ленинградская область должна развиваться, и в первую очередь за счет фермерских хозяйств. Для этого есть все возможности: есть люди – они не уехали; есть малые города. Конечно, осваивать земли сельхозназначения надо, но все зависит от программ государственной поддержки производителей сельхозпродукции. Если эти программы действуют, люди увлеченные и выросшие на земле стараются из родных мест и не уезжать. Они понимают, как эффективно работать в сельском хозяйстве, и благодаря государственной поддержке могут реализовать себя на этом поприще.

Надеюсь, увеличению спроса на земли сельскохозяйственного назначения будет

в какой-то мере способствовать и ввод в эксплуатацию «Оптоклоуба «РЯДЫ» на Шиферовском проспекте для централизованной реализации фермерской продукции. На юге нашей страны это достаточно (и традиционно) развитая история. А у нас это было когда-то, потом сошло на нет, а теперь возрождается. Маленькие рынки по населенным пунктам Ленобласти есть, а вот единого объема, где могли бы продавать свою продукцию многие и многие фермеры, до сих пор не появилось.

– Каковы ближайшие перспективы фонда? Или, если хотите, ближайшие цели?

– Мы еще больше активизируем работу с коммерческими структурами – это обязательное условие для достижения соотношения между муниципальными и коммерческими заказами 50 : 50. Мы видим, что наши знания о рынке земли, жилой и нежилой недвижимости Ленинградской области достаточно глубоки. Сегодня мы готовим аналитические отчеты для компаний, которые еще даже не заходят в Ленинградскую область, а только планируют инвестировать в наш регион. Хотя не могу не отметить, что в сегодняшних непростых условиях и коммерческие структуры, и частные клиенты склонны откладывать стратегические решения – занимать выжидательную позицию.

КСТАТИ

Фонд имущества Ленинградской области был создан с целью помощи муниципальным образованиям в приватизации имущества и земельных участков и успешно справляется с этой задачей даже сегодня, в условиях нестабильной экономики. Об этом свидетельствует тот факт, что все аукционы, организованные фондом, преследуют интересы заказчиков, и их число увеличивается в среднем на 20%. Сегодня в числе клиентов фонда муниципальные образования, девелоперы, инвестиционные фонды и физические лица.

Фото: Никита Шевцов



Генплан соединит регионы

Максим Еланский / В Петербурге в 2018 году будет принят новый Генеральный план города. Эксперты градостроительной отрасли надеются, что документ изначально будет более гибким, а также учитывающим развитие агломераций прилегающих территорий соседней Ленобласти. ➔

В начале 2016 года в Петербурге начнется разработка нового Генерального плана города. Документ должен быть полностью подготовлен к 2018 году, тогда же и принят и будет иметь перспективу действия на 20 последующих лет.

Здесь будет город-сад

В настоящее время Петербург живет по Генеральному плану 2005 года. Его разработал ЗАО «Петербургский НИПИГрад». Новый Генплан должен был появиться в текущем году, однако сроки его разработки и принятия перенесли из-за появления «Стратегии-2030». С данной программой, определяющей задачи по развитию города на ближайшие полтора десятка лет, градостроительный нормативный документ должен быть тождественен.

Разработкой нового Генплана займется СПб ГКУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга». По словам руководителя организации Юрия Бакея, в настоящее время определяется концепция развития Петербурга и пригородов. На ее основе и будет создаваться главный городской градостроительный документ.

«В рамках Генплана будут обязательно учтены прогнозы Смольного о социально-экономическом развитии Петербурга. В частности, они предполагают увеличение количества жителей до 6 млн к 2030 году. А также переориентацию промышленности на инновационные рельсы», – отметил Юрий Бакей.

Ожидается, что непосредственно технические детали Генплана будут иметь ряд особенностей. К примеру, ставка в комплексе освоении территорий согласно документу будет сделана на малоэтажное строительство. Также Генпланом скорректированы расположения транспортных узлов города. В частности, зафиксированы возможности расширения высокоскоростной магистрали Москва – Петербург и запуск «Аэроэкспресса» в аэропорт Пулково. Кроме того, Генпланом должны будут более четко определиться границы водного фонда береговой линии Финского залива и с Ленобластью.

Особое место в документе будет уделено выводу из города промышленных предприятий. В первую очередь химической отрасли, таких как «Реактив» и «Пластполимер». При этом, по мнению генерального директора «Архитектурной мастерской Цыцина» Сергея Цыцина, предприятия, которые не дают серьезной экологической нагрузки, могли бы остаться в городе. «Большой пространственный разрыв между домом и работой приводит к ежедневным миграциям сотрудников и увеличению транспортной нагруз-

ки. Не стоит этого делать необдуманно. Предполагаю, что места с выходом, например, на Неву должны быть отданы под жилые и офисные образования, а не под промышленные предприятия. Там могут развиваться интеллектуальные производства, которые также способны создавать рабочие места», – полагает архитектор.

Соединить в целое

Эксперты градостроительства считают, что Генплан Петербурга должен учитывать и активное развитие агломераций прилегающих территорий соседней Ленобласти. Более того, считают некоторые, два региона должны иметь единый Генплан. Однако это пока невозможно.

Как ранее уже отмечал председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгений Домрачев, регионы работают по разным градостроительным документам. «В Петербурге принят и действует Генеральный план, в области – схема территориального планирования. В схеме мы можем отображать объекты только регионального значения».

По мнению чиновника, без поправок в федеральное законодательство, позволяющих разработать документы терпланирования для двух и более субъектов, в существующем правовом поле такую «сшивку» осуществить невозможно. Однако, считает он, ситуацию необходимо менять, так как это в интересах развития обоих регионов.

Понятен и прозрачен

Специалисты считают, что новый Генплан должен быть также понятен для девелоперов. При этом изначально быть гибким, но в то же время надежным. Кроме того, как отмечает генеральный директор института «Урбаника» Антон Финогенов, Генеральный план должен играть не толь-

ко роль документа ограничений, но и роль документа, привлекающего инвестиции. Например, городские власти, полагает специалист, могли бы представить в проекте реалистичные планы по инфраструктурному строительству на 7-10 лет и этим планам четко следовать. Это повысит прозрачность в вопросах развития города для девелоперов, снизит риски для их проектов, что только улучшит инвестиционный климат.

«У нового Генерального плана могут быть две логики прогнозирования: тактическая – до 5 лет и стратегическая – 10-15 лет. Планы в двух логиках должны взаимодополнять, а не противоречить друг другу. «При этом важно не пытаться смешать в одном обосновании два разных подхода. О стратегических планах нужно писать четко и кратко. А вот по тактическим задачам можно делать детальный план с обширными обоснованиями. В существующем Генплане две эти логики смешаны, были сделаны попытки четко спрогнозировать и количественно, и пространственно проекты стратегического характера. Результат этого – тысячи поправок», – уверен Антон Финогенов.

С доводами эксперта согласен и председатель совета директоров АРИН Андрей Тетых. По его словам, современная система планирования хорошо подходит для единого заказчика в лице государства со стабильной формой принятия решений. «Существующий Генплан города – это проект, четко прописанный до деталей и миллиметров. Однако на самом деле у нас давно нет того единого заказчика. Девелоперское сообщество сегодня – это достаточно подвижная среда. Сейчас невозможно принять решение навсегда, нам на самом деле пора сменить парадигму. План действий не должен быть незыблем. Это главный приоритет, который хотелось бы увидеть в обновленном документе», – резюмирует специалист.

МНЕНИЕ



Антон Финогенов, генеральный директор института «Урбаника»:

➔ В условиях кризиса реалистичный Генеральный план приобретает еще большую актуальность. Если получится сделать новый проект сбалансированным между задачами регулирования и сохранения с одной стороны и формированием новых инвестиционных возможностей – с другой, то тогда можно рассчитывать, что крупные и сложные частные проекты не останутся. Кроме того, Генеральный план может позволить переосмыслить городу свою роль как девелопера для запуска единичных, но важных и сложных новых проектов развития, например создание новых набережных в промышленных зонах центра и проч. Такие действия города только привлекут новые частные инвестиции.

➔ **Комиссия по городскому хозяйству Законодательного Собрания Санкт-Петербурга одобрила законопроект**, расширяющий перечень обманутых дольщиков, сообщает asinfo.ru. Заксобранию рекомендовано принять в первом чтении проект Закона «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О мерах по защите участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге», внесенный губернатором Георгием Полтавченко. Согласно поправкам, считать обманутыми дольщиками предлагается также тех граждан, которые вложили свои деньги не только в новостройки, но и реконструкцию многоквартирных домов, а инвестор свои обязательства не выполнил. Кроме того, в реестр обманутых дольщиков будут включать и тех, у кого имеются отказы решения суда о выплатах средств в связи с отсутствием ответчика – банкротством и ликвидацией застройщика. Теперь для внесения в перечень достаточно будет иметь судебное решение, устанавливающее факт привлечения средств дольщиков к возведению проблемных объектов.

➔ **На реализацию проекта Аэроэкспресса от Балтийского вокзала до аэропорта «Пулково»** Петербургу дополнительно нужны 5 млрд рублей, сообщает asinfo.ru со ссылкой на вице-губернатора Игоря Албина. По словам чиновника, Смольный в настоящее время обсуждает с Минфином РФ и ОАО «Российские железные дороги» возможность выделения дополнительного финансирования проекта. Он напомнил, что федеральные власти уже подтвердили готовность выделить на строительство линии Аэроэкспресса около 10 млрд рублей, и городской Комитет по финансам готовит заявку на эти средства на 2016 год. Но на обустройство терминалов на Балтийском вокзале и в «Пулково» необходимы дополнительные средства. Ранее строительство Аэроэкспресса предполагалось завершить к чемпионату мира по футболу 2018 года. Но недавно губернатор Петербурга Георгий Полтавченко заявил, что проект «не будет привязан к ЧМ». В рамках проекта планируется реконструкция железнодорожной линии от Балтийского вокзала до станции Шоссейная, строительство 2-путной ветки протяженностью 5,4 км от нее до аэропорта «Пулково», а также возведение терминалов в крайних точках маршрута. Оценочная стоимость проекта – 14 млрд рублей.

➔ **До 2017 года ПАО «Ленэнерго» и АО «Санкт-Петербургские электрические сети» откроют более 25 зарядных станций** для электромобилей в Петербурге в рамках реализации Всероссийской программы развития зарядной инфраструктуры для электротранспорта. В процессе разработки адресной программы сотрудники электросетевых компаний, СПбГБУ «Центр энергосбережения» и Комитета по энергетике и инженерному обеспечению администрации Петербурга ориентировались на результаты онлайн-голосования среди горожан. Опрос проводился в течение 2 месяцев на официальном сайте ПАО «Ленэнерго». Незадолго до старта этого голосования, в декабре 2014 года, были открыты две первые зарядные станции для электромобилей – в аэропорте «Пулково» и в ТРЦ «Галерея».

Отрасль готовится к Госсовету

Максим Шумов / Ближайшие два года станут для строительного комплекса страны уникальным временем реформ: готовится проект Стратегии развития отрасли до 2030 года, а уже в марте 2016 года состоится Государственный совет при Президенте РФ, от которого участники рынка ждут неких судьбоносных решений. При этом саморегулирование взяло на себя миссию представить главе государства реальную картину в стройке и дать предложения по решению злободневных вопросов. ➔

Основные экономические итоги работы российского строительного комплекса и правовые лакуны, над которыми в перспективе предстоит работать законодателям, на минувшей неделе обсуждали в Санкт-Петербурге в рамках шестой всероссийской конференции «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство». Форум прошел при поддержке Администрации Президента РФ, Правительства РФ, Госдумы РФ, Министерства строительства и ЖКХ РФ, Министерства транспорта РФ, «Деловой России», НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЭ, НАМИКС. Главным организатором мероприятия по традиции выступает СРО НП «Балтийский строительный комплекс». Генеральным информационным партнером выступила газета «Строительный Еженедельник», генеральным интернет-партнером – портал «АСН-инфо».

У профессионалов рынка, экспертного сообщества сегодня есть уникальная возможность поговорить о строительстве, его проблемах и перспективах на федеральном уровне, рассказал в ходе своего доклада Президент НОСТРОЙ Николай Кутыгин. По его словам, ближайший год будет для отрасли решающим. Во-первых, на базе Минстроя РФ готовится новый проект Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года, концепция будет дорабатываться еще две недели, и все предложения от участников рынка, поданные через СРО, могут войти в окончательную редакцию стратегии. По словам президента объединения, глава государства дал строителям еще один яркий сигнал, что время реформ пришло: в марте 2015 года состоится Государственный совет при Президенте РФ, который будет посвящен исключительно строительной отрасли. «У нас есть возможность через СРО предоставить Президенту реальную картину, складывающуюся на строительном рынке, это послужит опорой для принятия больших политических решений. Шанс уникальный, потому что ждать нового поворота власти к отрасли придется много лет», – уверен господин Кутыгин. По его словам, несмотря на санкции, российские стройки набирают ход: в 2014 году заказчиками израсходовано на стройку почти 6 трлн рублей. Согласно прогнозу на этот год, заказ увеличился на 9% в стоимостном выражении и на 70% в количественном. В 2014 году в стране введено 82 млн кв. м жилья, и новый импульс, который могут придать отрасли реформы по итогам Госсовета, должен не только закрепить эти показатели, но и нарастить строительные объемы.

Проблемный блок

Впрочем, уже сейчас понятно, что перечень проблемных моментов в отрасли займет не один лист. Сам президент НОСТРОЙ в качестве одной из главных выделяет кадровую проблему. По его словам, в «тучные» годы, когда строительство стало популярным бизнесом, в стройку пошли все, кому не лень, что привело к снижению качества строительства в целом. «Нужно идти к качеству через обязательные стандарты, от стандартов к персоналу, и именно СРО через эту стандартизацию может оставить на рынке только грамотных специалистов», – говорит господин Кутыгин.



НОСТРОЙ предложил строителям внести свои правки в проект Стратегии развития отрасли до 2030 года

Не все гладко и в жилищном строительстве. По словам президента Российского Союза строителей Владимира Яковлева, ряд регионов рискует не выполнить план по вводу жилья по итогам 7 месяцев. Так, в Московской области ввод составил только 72%, снижают ввод Петербург и Татарстан. Причиной тому стало обрушение ипотечного рынка – почти в два раза по сравнению с 2014 годом. Где брать деньги в отсутствие дольщиков, строителям также неясно: под нынешние банковские проценты брать кредиты невозможно, собственных оборотных средств

реформировать 214-ФЗ», – констатировал Владимир Яковлев.

Такая работа Минстроем РФ уже ведется, отчитался в рамках конференции директор департамента жилищной политики Минстроя РФ Никита Стасишин. Изменения ужесточат требования к финансовой устойчивости застройщиков, а также к их информационной открытости. В ближайшем будущем министерство разработает типовую форму проектной декларации, в которой застройщик должен будет указывать свои объемы ввода жилья за последние

Президент дал строителям еще один яркий сигнал, что время реформ пришло: в марте 2015 года состоится Госсовет РФ, посвященный вопросам строительства

компаниям не хватает. При этом субъекты РФ нещадно режут бюджеты развития, оставляя самый минимум – на «оснастку».

Спад на жилищном рынке тащит за собой промышленность: падает производство цемента, стекла и т. д. Все это происходит на фоне самого массового оттока капитала. В 2014 году Россия потеряла 120 млрд рублей инвестиций, в 2015 году потеряет еще 100. Да и в прошлые годы страна теряла минимум по 70 млрд рублей. При этом в стадии незавершенного строительства находится объектов на 2 трлн рублей. Министерству нужно провести ревизию этих объектов и разморозить эти «закопанные капиталы», уверен господин Яковлев. Наконец, в полном упадке находится и научная поддержка отрасли, количество НИИ неуклонно сокращается. Без науки падает и производительность труда – российские рабочие трудятся по 1982 часа в год, получая мизерную по сравнению с Европой зарплату. Наконец, на фоне падающего спроса растет число обманутых дольщиков. «Государство должно принять дополнительные меры по поддержке ипотеки. Кроме того, нам нужно серьезно

несколько лет, причем указывая реальные сроки – сколько строился объект и были ли задержки. При этом представитель министерства поспешил успокоить присутствующих и развеял слухи: отменять 214-ФЗ никто не собирается. Речь шла только о подключении банков к механизму долевого участия. Впрочем, когда финансовый сектор реально подключится к жилищному строительству – непонятно. По словам господина Стасишина, в стране

есть всего три банка, имеющие специалистов по строительному контролю. Это ВТБ, Газпромбанк и Сбербанк. Первые два работают в основном на госзаказе, а Сбербанк признается, что чисто технически не сможет обрабатывать рынок договоров «долевки» объемом более 2,5 трлн рублей. А самое главное – непонятно, во сколько банковская услуга обойдется самому дольщику. По словам представителя Минстроя, банковская схема может стать лишь альтернативой традиционным договорам ДДУ, но не основным механизмом.

О СРО замолвите слово

В рамках пресс-подхода, а также на пленарном заседании несколько раз поднималась тема исчерпанного лимита доверия для саморегулирования и сомнений в эффективности института со стороны Минстроя РФ и лично министра Михаила Меня. На то, чтобы доказать свою состоятельность, СРО отводился год. Сейчас у регуляторов в запасе только 3,5 месяца. Эксперты и руководители НОСТРОЙ на вопрос о конце саморегулирования отвечали уклончиво, и лишь помощник полпреда Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин сказал открыто: «Не буду скрывать, наша позиция – госконтроль в стройке должен быть усилен, но не нарушая тех демократических основ, которые были заложены в саморегулирование в 2010 году. На сегодня упущений здесь предостаточно. СРО не должны представлять собой крышу для недобросовестных застройщиков. Если строители плохо работают, они должны напрямую терять право выходить на объекты. А дальше уже саморегулируемые организации должны судиться с государством, если это необходимо. Второй вопрос – о лицензировании. Восстановление лицензий возможно, но на добровольной основе, с сохранением СРО как института для становления малого и среднего бизнеса. Крупные компании будут претендовать на труднодоступные лицензии, за что будут получать определенные привилегии».

«От нас всех зависит исполнение социальных обязательств государства, а саморегулирование, в свою очередь, является интерфейсом быстрого реагирования и создания тех рыночных условий, при которых строители в установленные сроки смогут выполнять госзаказ, – в свою очередь рассказал Николай Кутыгин. – Нам пора прекратить обсуждать внутренние болячки саморегулирования и повернуться лицом к строительному сектору, его резервам и имеющимся проблемам».

МНЕНИЕ



Антон Мороз, организатор конференции, член Совета НОПРИЗ:

– Мы действительно заигрались внутри саморегулирования. Думаю, что настало время оглянуться на рынок и поработать на него, хотя многие уверены, что это не функции саморегулирования, и оно должно отвечать только за то, что прописано в законе. Но именно саморегулирование обладает сегодня таким научным, финансовым и человеческим потенциалом, который может помочь профильным министерствам в сегодняшней тяжелой ситуации. СРО и есть та платформа, с опорой на которую пойдут глобальные изменения в отрасли.

Бизнес приступил к замещению

Следуя государственному курсу на импортозамещение, власти города открыли в «Ленэкспо» специальный Центр-биржу, где малые и средние предприятия смогут узнать и законтрактовать для себя лучшие образцы отечественной продукции. Госучреждения уже отчитались в успехах: ГУП «ТЭК» закупает около 67% отечественного оборудования, Водоканал сократил количество импортной продукции с 30% до 2,1%. «Строительный Еженедельник» обратился к частному сектору с вопросом: какой процент импортного оборудования используют компании и готовы ли они перейти на «наше». ➔



Владимир Марков, генеральный директор компании ТехноНИКОЛЬ:

– В производстве строительных материалов ситуация различается в зависимости

от типа продукции. На предприятиях по производству каменной ваты, экструзионного пенополистирола, гибкой черепицы практически все оборудование импортное. Исключение составляют какие-то простые металлоконструкции или инфраструктура, например, емкости для хранения – их мы заказываем в России. При производстве рулонных материалов мы стремимся заместить часть импортного оборудования. У нас есть партнерские организации в РФ, которые по нашему техническому заданию производят часть железа. Но даже в этом случае, как правило, вся электроника, механика, кинематика импортные. Например, датчики, электродвигатели, задвижки, фильтры. Все, что связано со сложными лицензируемыми вещами или сложными технологическими решениями, в ближайшие лет 5 заместить не удастся. Оборудование, к сожалению, пока практически невозможно сравнить. Мы отстаем в 2-3 раза даже от китайских производителей, которые, в свою очередь, также отстают от европейцев. Проблема заключается в нехватке квалифицированных инженеров, которые бы знали современные технологии и могли спроектировать правильно, и современного высокоточного оборудования, чтобы эти изделия изготовить. Мы очень отстаем от Запада и Китая в области машиностроения и металлообработки. При этом по готовой продукции российские производители, например, в отрасли строительных материалов, не отстают от западных конкурентов. Это связано с тем, что на предприятиях произошло техническое переоснащение, стоят современные европейские линии, которые позволяют выпускать продукцию со стабильным качеством и высокой производительностью труда.



Леонид Кузнецов, директор ЗАО «Строительный трест»:

– В своих проектах мы использовали следующие импортные

инженерные системы: оборудование для тепловых пунктов, вентиляционные системы, лифтовое, электрошитовое и газовое оборудование. Доля импортного оборудования, используемая в перечисленных системах, до кризиса составляла порядка 70-75%. На сегодняшний день данная доля снизилась до 50%. Сейчас нам удалось подобрать российские аналоги импортного вентиляционного оборудования, части систем контроля доступа, счетчиков воды и теплоснабжения. При этом мы решили,

что пока не можем заместить некоторые виды насосов, лифтовое оборудование, котлы. В первую очередь это связано с вопросами качества. Стоит отметить, что многие поставщики оборудования, в котором содержалась доля и отечественных, и импортных комплектующих, также идут по пути оптимизации, тем самым снижая стоимость, чтобы сохранить конкурентоспособность. В большинстве своем российские аналоги оборудования, применяемого в строительстве жилых объектов, неконкурентоспособны по соотношению «цена-качество», но стремление к уровню импортного оборудования заметно.



Алексей Мохнаткин, генеральный директор ГК «Светлана-Оптоэлектроника»:

– Наша группа компаний изначально создавалась для того, чтобы развивать собственные (российские) технологии в опто-, микро- и нанозлектронике. Поэтому мы не решаем вопрос импортозамещения внутри нашей компании, мы помогаем решать эти задачи нашим партнерам. Считаю, что импортозамещение – не самоцель, а лишь инструмент достижения других целей. Да и в идеале невозможно – все равно в каких-то областях останется присутствие импортной продукции. Ничего в этом нет плохого. Главное, чтобы это не мешало развитию национальной экономики и не угрожало национальной безопасности. Поэтому фактором роста национальной экономики будет стимулирование спроса на отечественную продукцию. Это естественным путем приведет к импортозамещению в соответствующих сегментах рынка. А для эффективности этого процесса нужно не просто требовать импортозамещение, а изменить порядок закупок для муниципальных и государственных нужд, стимулировать рынок потребления национальной продукции. Необходимо «выращивать» национальных лидеров в соответствующих отраслях, где государство хочет добиться импортозамещения.



Сергей Ефремов, управляющий партнер ФГИК «Размах»:

– Наш парк техники был полностью обновлен еще до начала кризиса. И обновлен за счет техники зарубежного производства – в первую очередь марки Liebherr, с которой у нас заключено соглашение о стратегическом партнерстве. Говоря о российских аналогах, мы говорим только о конкурентоспособности по цене. Но при выборе техники для сложных демонтажных работ единственный критерий – это качество. Для сложных

демонтажных работ с большим общероссийским объемом необходима надежная техника с высокой производительностью – от нее зависит качество и скорость производства работ, а также промышленная и экологическая безопасность. Конкурентоспособных по качеству аналогов мировых брендов в России в настоящее время нет. И я не вижу перспектив для их появления. Производство новых моделей техники, будь то экскаваторы, бульдозеры, навесное оборудование – это годы исследований, тестирования, проектных изысканий. Это культура и система организации производственного процесса, которая у нас пока не сформирована. И она не сможет быть сформирована в условиях нестабильности экономики. Вместо процесса импортозамещения мы можем говорить только о процессе локализации производства. Ведущие мировые производители каждый год открывают новые заводы на территории России. Liebherr, Komatsu, Caterpillar, Volvo, JSB – все эти бренды работали на крупнейших российских стройках даже в наиболее стабильные периоды российской экономики. Как таким образом мы можем заменить их сейчас?



Сергей Цыбуков, генеральный директор НПО «Пластмасс имени Комсомольской правды»:

– В январе этого года правительство РФ утвердило перечень приоритетных и критических видов продукции, услуг и программного обеспечения с точки зрения импортозамещения и национальной безопасности. В нем отдельным пунктом выделено литейное оборудование – термопластавтоматы, в числе альтернативных производителей которого указан филиал ЗАО «АТЛАНТ» – Барановичский станкостроительный завод, с которым мы активно сотрудничаем в создании нового оборудования для переработки полимеров. Отмечу, что ранее пресс-формы мы заказывали в Финляндии, Италии, Германии, Китае и других странах. Сейчас пресс-формы небольших размеров, в основном ориентированные на приборостроение, мы делаем сами в Центре прототипирования, а большие заказываем на предприятиях Уральского федерального округа. Правда, к сожалению, не все материалы есть в России. На мой взгляд, программа импортозамещения – это один из факторов роста экономики, но далеко не главный. А главное – это совместная с западными и восточными партнерами, партнерами по евразийскому пространству реализация таких глобальных проектов, как Транс-Евразийский пояс развития, и создание для них и новой техники, и материалов, и изделий, но самое главное – новых систем управления.

➔ **Капремонт Тучкова моста может быть перенесен.** Смольный не откажется от работ, но они могут начаться позднее, чем планировалось ранее, передает asninfo.ru со ссылкой на вице-губернатора Игоря Албина. Ранее сообщалось, что работы старуют летом 2016 года. Летом 2015 года Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга (КРТИ) отменил конкурс на право проведения работ по капитальному ремонту Тучкова моста. По официальной версии – «для актуализации цен и их корректировки, исходя из текущего курса евро». Дело в том, что при выполнении работ подрядчику пришлось бы закупать много импортных стройматериалов, в основном из стран ЕС. Это уже не первая попытка властей найти подрядчика для ремонта моста. Впервые конкурс КРТИ объявил в начале июня. Однако он был признан несостоявшимся, поскольку на участие не было подано ни одной заявки. Повторно тендер объявили в начале августа. Максимальная сумма госконтракта составляла 2,3 млрд рублей.

➔ **Готовность стадиона «Зенит-Арена» на Крестовском острове в Петербурге составляет 75,6%.** Об этом журналистам на минувшей неделе сообщил председатель Комитета по строительству Петербурга Михаил Деменко. По словам чиновника, на стадионе уже установили систему, которая позволит круглый год поддерживать внутри него постоянную температуру в 21 градус. Он также отметил, что в чашу стадиона будет подаваться почти 5 млн куб. м подогретого воздуха. «Такие мощности уже готовы, и энергетический центр, который будет обеспечивать этот процесс, также готов», – рассказал господин Деменко. Чиновник добавил, что в настоящее время строители собирают конструкции раздвижной крыши, устанавливают кресла, монтируют выкатное футбольное поле весом 7 тыс. тонн, проведут отделочные работы. Также выполняется подключение к внешним инженерным коммуникациям.

➔ **К чемпионату мира по футболу 2018 года количество хостелов в Петербурге увеличится на 20%,** передает asninfo.ru со ссылкой на Римму Сачунову, заместителя председателя комитета по развитию туризма. Как отмечают чиновники, сейчас в Санкт-Петербурге функционирует около 300 хостелов. Их доля на туристическом рынке города составляет 8,6%. При этом годовой объем петербургского рынка хостелов оценивается в 880 млн рублей. В комитете по развитию туризма отмечают, что иностранные туристы составляют от 60% до 90% постояльцев петербургских хостелов, однако растет их популярность и у отечественных путешественников. «Открытие новых малых отелей и хостелов, мини-отелей, в которых могут разместиться молодые туристы, очень актуально для города, особенно в преддверии чемпионатов мира по хоккею и футболу», – говорит госпожа Сачунова. – Крупные праздники и события часто вызывают всплеск развития бюджетных мест размещения. Например, аналогичная ситуация на рынке наблюдалась накануне и в год 300-летия Санкт-Петербурга».

Теплицы привлекли внимание

Роман Русаков / Продуктовое эмбарго дало шанс отечественным компаниям, работающим в сфере сельского хозяйства, нарастить свою долю на рынке. На этом фоне инвесторы стали присматриваться к проектам по строительству теплиц и помещений для выращивания птиц и скота. ➔

Официальная статистика и аналитические материалы фиксируют значительное сокращение импорта мяса различного вида на 40-50%; молочных продуктов разного типа – в два-три раза; овощей – на треть. В значительной мере это следствие эмбарго на продукцию ряда стран. Очевидно, что освободившуюся долю на рынке захотят занять отечественные компании.

Но на Северо-Западе, входящем в зону рискованного земледелия, реализовывать проекты в области сельского хозяйства без теплиц или помещений для содержания скота и птицы практически невозможно.

Окупаемость приемлемая

Николай Журавлев, генеральный директор консалтингового агентства «Мастерпланс», говорит, что сегодня окупаемость тепличных комплексов составляет в среднем 7 лет, что, по его мнению, неплохо по сравнению с другими отраслями. «Окупаемость овощехранилищ квалифицированного хранения составляет около 5 лет, причем при достаточно низком инвестиционном риске, поскольку бизнес-модель переноса продаж овощей с осени на более дорогой весенний сезон вполне очевидна», – отмечает господин Журавлев.

Сергей Свешков, руководитель департамента биотехнологий и биопромышленности компании M+W Group Austria, дополнительно сообщает, что на 1 кв. м пола тепличные здания стоят не дороже, а дешевле обычных зданий. «Вопрос скорее в стоимости эксплуатации и отоплении теплиц, поскольку высота потолков и, как следствие, кубатура помещения больше, чем в обычном жилом доме, а теплоизоляция стен и потолков не может быть сделана такой же эффективной, как в жилом доме – ведь надо обеспечить инсоляцию теплиц через стеклянные стены и кровлю. Так что строить их не дороже, но вот содержать и отапливать определенно затратнее и сложнее, чем обычные жилые дома», – считает господин Свешков. Пока он констатирует, что эффективнее выращивать овощи где-то южнее Воронежа и уже собранный урожай перевозить в Петербург.

Кредиты газом

Николай Журавлев согласен с тем, что главная статья затрат на теплицы – отопление. Он считает, что для снижения риска инвесторов можно было бы предусмотреть «отопительные кредиты». «Но не в виде денег, а в виде поставок газа. Денег в стране не хватает, а газ – это тоже производственный капитал, только в другой форме. С учетом значительного падения объемов экспорта Газпрома, а также цен на газ вполне можно было бы рассмотреть стимулирование внутреннего потребления путем предоставления теплицам газовых кредитов (или вообще субсидий). Для инвесторов это было бы мощным стимулом направить освободившиеся средства на развитие. При этом натуральная форма поддержки никак не повлияет на кредитно-денежную политику государства и не увеличит нагрузку на бюджет. К тому же газ невозможно использовать нецелевым образом, можно только пустить его на освещение и отопление теплиц», – дает «рецепт» решения проблемы господин Журавлев.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «ФИНАМ», подсчитал, что при возведении крупных тепличных комп-



ФОТО: ПЕКС-СТРОЙ, ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



Главная статья затрат на теплицы – отопление

лексов (площадью более 10 га) можно отталкиваться от стоимости инвестиций примерно в 80-100 млн рублей из расчета на 1 гектар. «Очевидно, что подобные инвестиции в разы меньше таковых при возведении капитальных зданий. В Северо-Западном регионе сейчас почти не возводятся крупные тепличные комплексы, так как в условиях небольшого количества солнечных дней требуются значительные дополнительные расходы на освещение, что делает такие объекты нерентабельными. В случае с выращиванием овощей сбор с 1 га в южных регионах в год может составить до 25 тонн. Из-за сложной логистики (доставка кормов

к надежности работы всех инженерных систем жизнеобеспечения, климата и энергообеспечения аналогичны требованиям, к примеру, к строительству учреждения здравоохранения. В нашем регионе есть примеры успешных предприятий. Одно из них построила компания STEP – это свиноводческий репродуктор в Ленинградской области. Однако большинство таких объектов расположены в Центральном федеральном округе и Черноземье России, где исторически природные и климатические условия лучше, чем на Северо-Западе», – рассказал Юрий Иоффе, генеральный директор компании STEP.

Сегодня окупаемость тепличных комплексов составляет в среднем 7 лет, что неплохо по сравнению с другими отраслями

и т. п.) в Северо-Западном регионе также сравнительно слабо развито животноводство и птицеводство», – говорит господин Нигматуллин.

Уникальная ситуация

Эксперты также отмечают, что для молочной отрасли сегодня сложилась уникальная ситуация. «Согласно свежим данным Федеральной таможенной службы, импорт порошкового молока снизился в 5-6 раз, импорт молочных продуктов – в 7-10 раз (в зависимости от вида). «На рынке дефицит продукции – при том, что вложения, сделанные в этом году, будут давать доход уже следующим летом. Это уникальный шанс для молочных ферм», – уверен он.

Современный комплекс по выращиванию и содержанию животных – это довольно сложное производство, к которому предъявляются особые требования, от использования определенных строительных материалов до обеспечения соответствующим инженерным оборудованием. «К примеру, в некоторых помещениях, где выращивают животных, должны быть особые климатические условия. Соответствующие объекты должны быть включены в инфраструктуру. Требования

овощей и фруктов и иные аналогичные сооружения могут быть сборно-разборными, некапитальными – не иметь своего укрепленного фундамента и т. п. «К таким сооружениям с точки зрения градостроительного законодательства предъявляются упрощенные требования, что, конечно же, не исключает необходимости соблюдения специальных отраслевых требований, установленных для каждого конкретного вида сельскохозяйственной деятельности», – говорит юрист.

«С другой стороны, вполне можно себе представить, что такие сооружения могут обладать всеми признаками капитальных сооружений – такими, как неразрывная связь с землей, функциональная независимость (то есть такие сооружения не являются вспомогательными) и т. п. И даже в этом случае законодатель установил ряд общих «льгот» для ряда капитальных сооружений (и т. п. «К такому правилу не требуется проведение экспертизы проектной документации на отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан (ч. 2 ст. 49 ГСК РФ)», – продолжает господин Дружинин.

При этом возникновение и прекращение прав на такие объекты капитального строительства, в отличие от временных сооружений, подлежит государственной регистрации. Это в некоторой степени обеспечивает защиту прав собственников капитальных объектов, хотя и накладывает известные ограничения на распоряжение недвижимостью, связанные с административной процедурой регистрации.

Он отмечает, что такие проекты достаточно капиталоемки, и их реализация требует серьезного финансирования. Очень сложно отделить затраты на строительство от обеспечения комплекса инженерным оборудованием. Порой они часто связаны между собой. Инвестиции в строительство могут составлять более 1 млрд рублей, иногда значительно больше; однако все зависит от конкретного проекта.

Правовой аспект

Евгений Дружинин, руководитель практики «Недвижимость и строительство» компании «Максима Лигал», отмечает, что теплицы, помещения для выращивания

Мнение



Юрий Иоффе, генеральный директор компании STEP:



– В сегодняшних реалиях немногие инвесторы готовы брать за такие стройки, да и сами банки стали более осмотрительны и разборчивы в кредитовании. Без субсидирования со стороны государства реализация таких проектов очень проблематична. Однако ввиду политики правительства по импортозамещению в стране наблюдается всплеск интереса к подобным проектам.

Подход к Светогорску выпрямили

Татьяна Крамарева / Строительство объектов дорожной инфраструктуры с участием средств областного бюджета идет по плану, а в некоторых случаях – даже с опережением графика. Самое важное – что наконец будет введен в эксплуатацию объект-долгострой, мостовой переход через р. Сторожевую. ➔

Евросоюз в помощь

Реализация этого проекта началась еще в 2006 году. Однако в ходе строительства обнаружилась нестабильность грунтов, и работы были заморожены. Тем не менее, объект будет все же введен в эксплуатацию в соответствии со сроком, обозначенным в контракте с нынешним генеральным подрядчиком – АО «ГСК». В минувшие выходные завершили испытания прочности мостовой конструкции. В ближайшие дни будут готовы к эксплуатации подходы к мосту. Начинаются работы по благоустройству территории под мостом. 22 сентября на объекте побывала комиссия с участием представителей финской стороны, поскольку строительство осуществляется в том числе на средства Евросоюза. По программе Европейского инструмента соседства и партнерства был выделен грант размером 6,08 млн евро; 5 млн уже выплачено, еще чуть более 1 млн евро финская сторона перечислит после начала рабочего движения по мосту, которое, в соответствии с графиком, будет запущено 30 сентября. С учетом гранта бюджет этого объекта составил 950 млн рублей. По сравнению с первоначальным проектом длина моста увеличилась вдвое – с 200 до 400 м. «Мост через реку Сторожевую не только заменяет собой старый, не приспособленный для проезда такого количества автомобилей мост, но и выпрямляет движение по этому участку трассы, снижая аварийность», – подчеркнул Михаил Козьминых, председатель областного Комитета по дорожному хозяйству.



По мнению Михаила Козьминых, в местах 17 пересечений автодорог и железнодорожных линий в Ленобласти строительство путепроводов невозможно без привлечения средств ОАО «РЖД» и РФ

Объект строится в рамках развития международного автомобильного пункта пропуска Иматра – Светогорск и подходов к ним и после ввода в эксплуатацию будет передан в федеральную собственность.

Минус семь пробок

Проблему пробок сразу на семи железнодорожных переездах по линии Выборг – Каменногорск решит строительство трех путепроводов: на 3-м, 11-м и 23-м км Каменногорского направле-

ния. При этом путепровод на станции Возрождение (23-й км) может быть введен в эксплуатацию на три-четыре месяца ранее планировавшегося – уже в июле 2016 года. В начале года к подрядчику этого объекта, ООО «АБЗ-Дорстрой», были серьезные претензии вследствие задержки начала работ, а также попытки дорожно-строительной компании внести изменения в ранее прошедший экспертизу проект. За срыв сроков по контракту ООО «АБЗ-Дорстрой» было даже оштрафовано на 300 тыс. рублей. Однако с тех пор

компания существенно нарастила сроки строительства. И если до конца текущего года в облегченном варианте будут выполнены подъезды к путепроводу, его досрочный ввод в эксплуатацию станет реальной возможностью. Правда, в ближайшее время необходимо решить ряд вопросов с собственниками жилья, оказавшегося в границах строительства, с ОАО «РЖД» и природоохранными ведомствами.

На старте

В отличие от путепровода на 23-м км Каменногорского направления работы на станциях Пальцево и Таммисоу еще не начались: контракты (стоимостью 919,8 млн рублей и 886 млн рублей соответственно) заключены совсем недавно. И подрядчики – ЗАО «Пилон» и ООО «АБЗ-Котлы» – только готовятся к выходу на площадку. Как сообщил Владимир Шмидт, генеральный директор ЗАО «Пилон», необходимо согласовывать некоторые изменения с РЖД, работать с местными жителями, чьи дома, как и в предыдущем случае, попали в границы строительства. Предстоит также кадастрирование участков, согласование частичной вырубке леса и т. д. «Процесс длительный. Пытаемся через Комитет по дорожному хозяйству его ускорить», – прокомментировал г-н Шмидт.

Всего в Ленинградской области 207 пересечений автомобильных дорог и железнодорожных путей в одном уровне. «Каждый из них представляет собой определенную угрозу», – резюмировал Михаил Козьминых.

Регионы получают схему безопасности

Максим Шумов / Госавтоинспекция планирует разработать для каждого региона индивидуальную модель прогнозирования и предотвращения ДТП. Примером послужит пилотный проект, реализованный в Ивановской и Липецкой областях.

«На основе данных о состоянии аварийности, возрасте и социальном статусе нарушителей правил дорожного движения, результатов социологических опросов предусматривается «дорисовать индивидуальный портрет» каждого региона», – рассказал на минувшей неделе в Доме правительства Ленинградской области главный государственный инспектор безопасности дорожного движения РФ Виктор Нилов. Он пояснил, что в 2015 году в рамках федеральной целевой программы «Повышение безопасности дорожного движения в 2013-2020 годах» дан старт реализации проектов информационного воздействия, специально разработанных для Владимирской, Калужской

и Смоленской областей.

В дальнейшем предполагается распространить этот опыт на территорию всей страны. «Проекты рассчитаны не на один год и будут направлены на предупреждение управления транспортом в состоянии опьянения, а также обеспечение безопасности пешеходов», – сказал господин Нилов.

ООН и ДТП

Сейчас каждое девятое ДТП связано с водителями в состоянии алкогольного опьянения, в каждом третьем страдают пешеходы, в каждом пятом – дети. По его словам, данные опросов общественного мнения свидетельствуют, что совместные усилия органов власти и СМИ позволили «достучаться» до водителей и пешеходов. Их взгляд на проблему, отношение к ней меняется. «Необходимо искать аргументы, формы убеждения, наиболее эффективные для каждого субъекта Российской Федерации», – сказал главный госавтоинспектор. Как отреагировал представитель Всемирной организации здра-

воохранения Елена Юрасова, проблема безопасности на дорогах была поднята ООН еще в 2004 году, организация призвала координировать усилия всех стран по профилактике травматизма. В рамках деятельности рабочих групп ООН было создано большое количество практических руководств по основным факторам риска на дороге. Среди них госпожа Юрасова выделяет руководство по ремням безопасности, детским удерживающим устройствам, соблюдению скоростного режима и т. д. Эти подходы были применены в рамках пилотных интернациональных проектов по предотвращению транспортного травматизма в Липецкой и Ивановской областях в 2010-2014 годах. По словам эксперта, здесь было впервые применено полноценное межсекторальное взаимодействие, направленное на профилактику и предотвращение последствий ДТП. Наравне с ГИБДД участвовал Минздрав РФ, дорожные ведомства, МЧС, общественные организации, СМИ. Координировали эту работу региональные власти.

«По данным мониторинга оказалось, что из 97 погибших в ДТП четверть можно было спасти в первый час. Мы разработали материалы по оказанию первой помощи; обучены автоинспекторы и инструкторы автошкол», – рассказала госпожа Юрасова.

База в помощь

По итогам проекта использование ремней безопасности увеличилось на 40%, использование детских кресел – почти на 100%, случаи превышения скорости уменьшились на 20%. «Наш опыт показал, что ключевую роль играет политическая поддержка со стороны властей региона и межсекторальная координация. Основой должна служить четкая нормативная база и пропаганда соблюдения правил. И, разумеется, эффективное правоприменение: штрафы должны быть неотвратимы и работать без исключений», – заключила эксперт. В свою очередь сами участники проекта выделили другие проблемы. Так, зампред Ивановской областной Думы Владимир Гришин заявил, что



Особенно убыточны последствия ДТП для стран третьего мира – от высокой смертности на дорогах страдает экономика этих стран. Большинство погибших – мужчины до 40 лет, то есть основной слой трудоспособного населения. В большинстве этих стран основная причина смертности людей от 5 до 24 лет – дорожный травматизм, и Россия не исключение.

одной из основных причин является дефицит опорной сети автодорог и низкое качество проводимых ремонтов. Существующая сеть просто не рассчитана на растущий год от года автотрафик. Ту же мысль высказал и начальник управления административных органов Липецкой области Виталий Шикин. По его словам, за последние годы число машин увеличилось на 10 млн единиц, при этом Липецкая область является одним из лидеров по росту автовладельцев. Сейчас здесь на тысячу жителей приходится 422 автомобиля. В свою очередь вице-губернатор Ленинградской области Михаил Москвин сообщил, что руководство региона уделяет особое внимание вопросам пропаганды безопасности

дорожного движения. «Мы сейчас работаем по плану, утвержденному программой «Повышение безопасности дорожного движения Ленинградской области» на 2013-2016 годы общей стоимостью более 1,3 млрд рублей. Эти средства пошли на знаки, освещение, пешеходные переходы, светофоры, ограждения, пропагандистские мероприятия и так далее», – сказал господин Москвин.

цифра

10 млн

новых автомобилей появилось в стране

НОВОСТИ

➔ **Объявлен конкурс на ремонт участка автодороги Р-21 «Кола»** с 1384 по 1390 км в Мурманской области. Начальная цена контракта, по данным сайта госзакупок, составляет 111,6 млн рублей. Заявки принимаются до 28 сентября, аукцион состоится 2 октября 2015 года. Заказчик – ФКУ «Управление автомобильной магистрали Санкт-Петербург–Мурманск ФДА». Работы должны быть завершены к 31 июля 2016 года. Участок дороги, подлежащий ремонту, находится на балансе Кольского ГУДРСП. Подрядчику предстоит выполнить полный комплекс работ с устройством земляного полотна, дорожной одежды, примыканий и пересечений, ремонтом искусственных сооружений, павильонов, установкой сигнальных столбиков и многое другое. Проект разработан в ООО «ГИИ «Северная магистраль».

➔ **В начале сентября 2015 года подписано соглашение между правительством Республики Карелия и Фондом развития моногородов**, которое даст возможность прихода федеральных денег на создание инженерной инфраструктуры площадки в Надвоицах. Об этом рассказал заместитель министра экономического развития региона Сергей Алимпиев. По его словам, для получения федерального транша необходимо еще выполнить ряд условий, в том числе и по решению земельных вопросов. Он также отметил, что сегодня в Карелии ведется целевая работа по созданию пяти промышленных площадок, четыре из которых – в Петрозаводске, Кондопоге, Костомукше и поселке Вяртсиля – включены в Федеральную целевую программу развития Карелии на период до 2020 года. Пятая площадка расположена в поселке Надвоицы. В перспективе на их территории будут организованы индустриальные парки. Заместитель министра выразил надежду, что путь, пройденный по созданию индустриальной площадки в Надвоицах, поможет в дальнейшем при работе на четырех других площадках. В Петрозаводске и Вяртсиля уже сформированы земельные участки.

➔ **АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» оказало гарантийную поддержку** ООО «Бристоль», которое реализует на территории Новгородской области инвестиционный проект по созданию агропромышленного кластера, сообщили в пресс-службе правительства. По просьбе губернатора региона Сергея Митина «Корпорация МСП» предоставила ООО «Бристоль» гарантии на общую сумму 100 млн рублей при привлечении кредитных ресурсов в ПАО «Банк «Санкт-Петербург». В рамках реализации инвестиционного проекта ООО «Бристоль» планирует построить в Новгородской области картофелехранилище на 14 тыс. тонн; приобрести сельскохозяйственную технику для выращивания картофеля и зерновых культур. Объем инвестиций составит 620 млн рублей. В настоящее время ООО «Бристоль» ведет активную хозяйственную деятельность. В 2014–2015 годах в области было посеяно 400 га зерновых культур, посажено 460 га картофеля. Планируется, что осенние полевые работы 2015 года будут выполнены на площади 1 тыс. га.

Бедное управление

Михаил Немировский / Генеральный директор одной из старейших строительных компаний Великого Новгорода ЗАО «СУ-5» Андрей Варавва стал фигурантом уголовного дела по факту неуплаты налогов на сумму более 3 млн рублей. В последнее время его компания испытывала серьезные финансовые трудности, что заставило ее отказаться от реализации крупного жилого проекта. ➔

На минувшей неделе Следственный комитет Российской Федерации по Новгородской области возбудил уголовное дело по факту неисполнения генеральным директором ЗАО «Строительное управление-5» Андреем Вараввой в личных интересах обязанностей налогового агента по перечислению в соответствующий бюджет налогов, совершенного в крупном размере. Нарушение подпадает под часть 1 статьи 199.1 УК РФ. Как сообщили в ведомстве, руководитель управления с 1 августа 2014 по 31 июля 2015 года не исполнил обязанности по перечислению в бюджет денежных средств – налога на доходы физических лиц на сумму более трех миллионов рублей. Дело возбуждено на основании результатов процессуальной проверки, проведенной следственным отделом по городу Великий Новгород при оперативной поддержке сотрудников управления по экономической безопасности и противодействию коррупции УМВД России по Новгородской области. Одновременно возбуждение дела поддержало и прокуратура Великого Новгорода. Сам фигурант был недоступен для комментариев.

Город небольшой, и информация сегодня распространяется очень быстро. Это, безусловно, удар по репутации компании

Андрею Варавве принадлежит 24,4% компании, его брату, Сергею Варавве – 60,6%. Кроме того, Андрей Варавва имеет 80% в уставном капитале ООО «СУ-5 плюс», а также 100% в ООО «Новгород-гражданпроект», одноименной компании со знаменитым новгородским проектным институтом. В институте аффилированность с компаниями Вараввы отрицают. Наконец, с 2008 по 2013 годы Андрей Варавва являлся депутатом Думы Великого Новгорода IV созыва. Как говорят участники рынка, уголовное преследование руководителя не сможет не сказаться на работе застройщика и, в первую очередь, на финансовых результатах компании. «Наш город небольшой, и информация сегодня распространяется очень быстро. Сейчас горожане и так опасаются вписываться в стройку, а кто пойдет в компанию, где генеральный директор под следствием?», – делятся мнением участники рынка.

Все свободны

Стоит отметить, что дела у «СУ-5» и без того в последнее время складывались не слишком удачно. Как рассказывали местным СМИ уволившиеся сотрудники, в компании идут массовые сокращения, задержки зарплат в 2–3 месяца или принудительные отпуска за свой счет. Спад в «СУ-5» не отрицают. «У нас сейчас идет сильное сокращение производства, сокращается число работников, введена трехдневная рабочая неделя», – рассказал «Строительному Еженедельнику» заместитель генерального директора компании Расим Касумов. Впрочем, все свои объекты строители обещают сдать в срок. 9-этажный жилой дом в комплексе многоквартирных жилых домов на ул. Кочетова

застройщик обещает сдать к III кварталу 2015 года. В начале 2016 года должен быть введен кирпичный 9-этажный дом на ул. Б. Санкт-Петербургская, 103. К концу 2017 года должен быть достроен монолитный жилой дом на ул. Державина, квартал 29. «По срокам пока укладываемся, но допускаем торможение из-за проблем с финансированием», – рассказал господин Касумов.

Сюрприз на участке

Впрочем, от одного из начатых проектов компании все же пришлось отказаться. Речь идет о развитии 7-го квартала Деревяницкого жилого района Великого Новгорода, где застройщик собирался построить шесть 9-этажек на 48 тыс. кв. м жилья и школу на 120 мест. Инвестиции в проект оценивались более чем в 1,8 млрд рублей. В марте застройщик отобрался для участия в федеральной программе «Жилье для российской семьи», пообещав продать по 35 тыс. рублей за «квадрат» не менее 15 тыс. кв. м жилья в проекте. Закончить строительство жилья и инфраструктуры компания должна была до конца

КСТАТИ

ЗАО «Строительное управление-5» – одна из крупнейших и старейших строительных компаний города. Предприятие было создано в 1946 году как преемник «СУ-228» треста № 48 «Новгородстрой». В портфеле компании есть ряд знаковых городских объектов – универсам «Русь», Театр драмы, Радиотелецентр, здание автовокзала, больничный комплекс «Азот», кафе «Сказка»

разработки участок, там море площадочных сетей; кроме того, нам «выкатили» обязательства по охране памятников на пятне и проведение экспертизы, а этого не было в аукционной документации. Пытаемся пробиться в Фонд РЖС (компания выиграла аукцион Фонда на право аренды участка в 2013 году – прим. ред.), но нам говорят только, чтобы мы исправно платили аренду», – жалуется господин Касумов. По его словам, сейчас «СУ-5» готовится расторгнуть договор с Фондом. Осталось лишь утрясти финансовые вопросы – на данный момент компания должна Фонду около 7 млн рублей за аренду участка, при этом застройщик будет настаивать на возмещении понесенных расходов, а это не менее 25 млн рублей (фундамент первой очереди и разработка документации). «Они вроде как готовы рассмотреть варианты компенсации взаимозачетами. Но этого не будет. Я уверен, что мы проиграем дело», – сокрушается замгендиректора компании.

Впрочем, игроки рынка в банкротство «СУ-5» не верят. «Андрей Варавва – не новичок, а «СУ-5» – достаточно серьезная организация, до крайности дело не дойдет», – уверяет главный инженер ООО «Новгородсельстрой» Михаил Пласкин. «Компания имеет мощности, имеет собственность. Захочет выпутаться – продаст часть активов. 26 млн рублей – не такая большая сумма». В то же время господин Пласкин не отрицает, что стройкомплекс новгородчины переживает не лучшие времена. По его словам, спрос упал достаточно серьезно, и компании пришлось снизить цены на 10–15%, чтобы удерживать клиента. Сейчас «квадрат» в городе стоит в среднем от 40 до 55 тыс. рублей.





Дарья Литвинова,
главный редактор
газеты
«Строительный
Еженедельник»,
модератор



Это кризис перепроизводства

Дарья Литвинова / Кризисы прошлых лет происходили на растущем рынке. Природа нынешней ситуации совершенно иная, это кризис перепроизводства, что радикально меняет методичку бизнес-планирования. ➔



Андрей Косарев,
генеральный
директор Colliers
International
в Санкт-Петербурге,
модератор



Евгений Богданов,
генеральный
директор RUMPU



Майя Петрова,
партнер юридической
фирмы
Vogenius



Наталья
Девяткова,
генеральный
директор
ГК «Денова»



Константин
Ковалев, первый
заместитель генерального
директора ГК «Пионер»,
направление
«Санкт-Петербург»



Марина Зверева,
заместитель генерального
директора, директор
по управлению
имуществом
«ЛОМО»



В кризисные времена девелоперы и инвесторы могут заинтересовать проекты социальной инфраструктуры, создаваемые при активной поддержке государства. Будущее – за больницами, домами пожилых, студенческими кампусами. В рамках IX Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate, проходившего 7-9 сентября 2015 года в Москве, состоялась деловая завтрак «Девелопмент в регионах: резервные возможности для роста». Организаторами форума PROEstate-2015 выступили НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов», Ассоциация инвесторов Москвы и Учебный центр Academy of Real Estate (ARE). Координатором делового завтрака стала газета «Строительный Еженедельник».

Цикличность рынка

По мнению Андрея Косарева, генерального директора Colliers International в Санкт-Петербурге, несмотря на сложную ситуацию, на рынке присутствуют и позитивные тенденции. «В основном спрос сократился до двух сегментов. Львиную долю спроса по-прежнему занимают жилье и апартаменты. Вторая часть запросов связана со стратегическими и долгосрочными проектами – это стратегии избавления от непрофильных активов крупных российских промышленных концернов, новое использование промышленных территорий, развитие крупных площадок, комплексное освоение территорий. То есть те проекты, которые требуют длительной подготовки. Над ними начинают работать уже сейчас, чтобы их выход пришелся на фазу восстановления рынка, появления нового спроса. Рынок цикличен. Многие наши клиенты это понимают».

Неплохо чувствуют себя в кризис апартаменты. Первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» (компания развивает три апарт-проекта Yes, один уже реализован в Петербурге, два реализуются в Москве), направление «Санкт-Петербург», Константин Ковалев, считает, что вложение средств в апарт-отели может быть доходным: «Наши инвесторы получают 10-12% годовых в рублях. На фоне валютных потрясений, возможно, эту доходность нельзя назвать сверхприбыльной, но когда рынок стабилен, есть интерес. Этот формат работает. Сейчас хороший момент для развития такого формата в двух столицах, и есть интерес из ближнего зарубежья».

Инструментарий совершенствуется

За последние два года появились достаточно гибкие юридические инструменты, которые позволяют регулировать взаимоотношения между партнерами в сфере строительства, уверена Майя Петрова, партнер юридической фирмы Vogenius. «Многие девелоперы стали искать альтернативные формы сотрудничества на рынке. При дефиците живых денег это один из немногих путей, который позволяет выжить. Но сейчас в российской правовой системе есть новые правовые инстру-



На деловом завтраке эксперты из разных регионов России делились антикризисными стратегиями

менты, есть опыт прохождения кризисов. На сегодняшний день партнерские отношения могут быть более взвешенными, сбалансированными и менее рисковыми».

Также, по мнению Майи Петровой, в последнее время девелоперы и инвесторы стали чаще обращать внимание на объекты социальной инфраструктуры – медицинские центры, дома для пожилых людей, студенческие кампусы. «Эти ниши сегодня не освоены и содержат огромный потенциал для рынка, – считает эксперт. – В этой сфере еще недостаточное правовое инструментарий, но он в разработке. Сейчас принимаются законы, которые меняют систему социального обеспечения, и через несколько лет можно будет эти проекты реализовывать и делать их доходными».

По мнению Андрея Косарева, пока опыт реализации таких проектов у девелоперов вызывал лишь скепсис. «Но потенциал есть, – согласен с коллегой Андрей Косарев. – Есть спрос, и нужно разрабо-

которые в некоторых проектах занимают до 60%», – отметил Евгений Богданов.

Он отметил растущую популярность BIM-технологий и 3D-проектирования. «Заказчик требует не только оптимальной архитектуры, планировок и генпланов, но и оптимальных технологий строительства. Технологий экономичных, замещающих импорт, эффективного расхода строительных материалов, – добавил Евгений Богданов. – Сейчас многие заказчики останавливаются на этапе получения разрешения на строительство, в стройку не идут. Однако востребованными остаются мастер-планирование, разработка ППТ, подготовка проекта до стадии получения разрешения на строительство».

Промышленность в цене

По мнению Марины Зверевой, заместителя генерального директора, директора по управлению имуществом «ЛОМО», девелоперам стоит учитывать в своих

Сейчас девелоперы останавливаются на этапе получения разрешения на строительство.

Востребованными остаются мастер-планирование и разработка ППТ

тывать такие схемы, которые позволят реализовать свои цели государству и заработать инвестору. Мы уже научились это делать в дорожном строительстве, где довольно много проектов реализуется по схеме ГЧП».

Будущее – за современными технологиями в проектировании, считает Евгений Богданов, генеральный директор компании RUMPU. «Я воспринимаю текущую ситуацию позитивно с точки зрения будущего развития, как качественного, так и технологического. Мы все пойдем по пути еще большей типизации; надеюсь, что будем уходить от «засилья» квартир-студий,

будущих проектах интересы промышленных предприятий. Они оптимизируют свои производственные мощности, площадки оказываются непрофильными. На освобождающиеся территории приходят жилищные девелоперы. «Промышленные предприятия сегодня задумываются о серьезной модернизации. Девелоперы должны учитывать в своих проектах их потребности и особенности, привлекать промышленников для диалога, так как роль предприятий в Петербурге не уменьшается ни по объему налогов, ни по объему занятости населения», – считает Марина Зверева.

Спрос упал, но остался

Спрос на квартиры на первичном рынке в Петербурге сегодня сократился почти на 40% относительно прошлого года и, вполне возможно, упадет еще на 10%, отметил Алексей Гусев, коммерческий директор «Главстрой-СПб». Тем не менее, объемы продаж стабильны – ежемесячно продается порядка 5-6 тыс. квартир. «Доля нашей компании в этом объеме – примерно 10%, – рассказывает Алексей Гусев. – Да, девелоперам с небольшими проектами и их высокой себестоимостью сегодня уже неуютно, значительно пострадал бизнес-класс. Мы работаем в классе эконо и не собираемся менять свою стратегию. Возможно, те объемы, которые мы планировали реализовать за 5 лет, реализуем за 7-8 лет».

Сейчас, по мнению Алексея Гусева, девелоперы сокращают объемы реального строительства, но не затраты на развитие, которое капитализирует проект, – а именно, разработку генпланов, мастер-планов, проектирование: «Реальная стройка сокращается соразмерно текущему объему спроса, но продолжается работа на перспективу – получение исходно-разрешительной документации, проектирование. Это характерно для большинства девелоперов Петербурга».

Регионы видят перспективы

Делятся своим опытом в преодолении кризиса и тюменские девелоперы. Так, по словам Натальи Девятковой, генерального директора ГК «Денова» (Тюмень), в кризис регион вошел еще в 2012 году, когда был централизован налог на недропользование, и эту брешь надо было заполнять. «Был взят курс на индустриализацию региона. В этом году мы открываем 23 завода. Социально-экономические показатели региона остались на высоте, градообразующие предприятия северных городов транслируют увеличение зарплаты в 2015 году на 7,5%. Люди готовы потреблять продукты девелопмента, которые мы создаем, – отметила Наталья Девяткова. – Среднеазиатский северянин имеет в своем портфеле 4 объекта недвижимости. Около 20% всех покупок в столичных городах обеспечиваются северянами. Растет интерес к объектам недвижимости на российском юге – в Крыму и Краснодарском крае».

По словам эксперта, рынок торговых площадей в Тюменской области насыщен неравномерно. «Например, Сургут перенасыщен торговыми площадями, а Нефтеюганск и Ханты-Мансийск испытывают дефицит, – рассказала Наталья Девяткова. – При этом девелоперские проекты поддерживаются государством. Среди приоритетных отраслей – все проекты в зоне АПХ, индустриальные и логистические парки, рекреационная недвижимость и социальные объекты – санатории, пенсионные дома и др. Поддержка заключается в выделении льготных кредитов, земельных участков, субсидировании возведения инженерной инфраструктуры (до 50%). У нас все предпосылки для развития девелопмента – слабая конкуренция в отрасли, платежеспособный спрос и господдержка».

По мнению Андрея Бриля, председателя совета директоров «Корин Холдинг» (Екатеринбург), сегодняшняя ситуация кардинально отличается от кризисов прошлых лет: «Прежние кризисы были «внешнего наведения» и происходили на глобально растущем и пустом рынке. Природа текущего кризиса совершенно иная. Это радикально меняет методику бизнес-планирования. Мы столкнулись с классическим кризисом перепроизводства. Во всех сегментах сформировано предложение, но отсутствует платежеспособный спрос».

Андрей Бриль рассказал, что в Свердловской области падение спроса с начала



Алексей Гусев,
коммерческий директор
«Главстрой-СПб»



Олег Никитенко,
советник вице-губернатора – министра строительства Самарской области



Борис Замский,
заместитель генерального директора по стратегии и развитию бизнеса ГК «Столица Нижний»



Андрей Бриль,
председатель совета директоров «Корин Холдинг»



Реналь Мязитов,
исполнительный директор Самарского областного Фонда жилья и ипотеки



Александр Курепов,
генеральный директор ГК «Актив»



года на первичном рынке жилья составило 40%, столько же на вторичном. «Падение ретейла совершенно беспрецедентное – 10%. Это первый случай за всю постперестроечную историю. Мы переходим к классическим 12-летним циклам недвижимости, которых у нас перед этим просто не было, – считает эксперт. – Сегодня у инвесторов есть два вида деятельности. Осмотр активов, которые лежат вокруг. Сейчас их немало, причем хорошего качества. Они не в сфере девелопмента – у автодилеров, в ретейле. Вторая ниша – земля и проекты в высокой степени готовности».

По мнению эксперта, нужно продолжать работать над проектами, чтобы быть готовым к возвращению спроса, когда начнется рост.

Мы столкнулись с классическим кризисом перепроизводства. Во всех сегментах сформировано предложение, но отсутствует платежеспособный спрос

Тем не менее, в текущей ситуации Андрей Бриль нашел и позитив: «Каждая девальвация, придуманная правительством с целью сбалансирования бюджета в нашей стране, немедленно «выгоняет» кучу денег на рынок девелопмента. Кроме того, существенно помогает господдержка ипотеки. Однако была допущена ошибка: необходимо помимо первичного рынка поддержать и вторичный. Они тесно связаны между собой. Почти каждая сделка на первичном рынке связана с продажей объекта на вторичном рынке».

Самой главной проблемой сегодня Андрей Бриль назвал отсутствие кредитования: «Мы с банкирами в одной лодке, но кто будет кредитовать девелоперские проекты, если можно пойти на валютный рынок и там получить неплохую доходность. Необходимо придумывать косвенные методы «доставки» этих денег до реального сектора».

В реновацию и в качество

Исполнительный директор Самарского областного Фонда жилья и ипотеки Реналь Мязитов рассказал о проекте реновации исторического центра Самары. По его словам, проект может стать весьма привлекательным для инвесторов, поскольку предполагает льготное налогообложение, обеспечение инженерной инфраструктурой и предоставление площадей под расселение аварийных домов. «В кризисных условиях такие проекты

принято считать расточительством, но если сопоставить объем затрат на инженерное обеспечение при освоении новых территорий под жилищное строительство и проекты реновации, последние могут оказаться в разы дешевле», – отметил Реналь Мязитов.

«Сегодня ресурсы сокращаются у всех, в том числе и у государства, – дополнил коллегу Олег Никитенко, советник вице-губернатора – министра строительства Самарской области. – Основной рецепт выживания – тесное и конструктивное сотрудничество всех участников процесса. Правительство начинает работать в этом направлении. Идет снижение административных барьеров, фиксируется стоимость подключения к сетям, фиксируется

стоимость расселения аварийного жилья. Эти риски государство может взять на себя. Тогда такие проекты становятся интересны бизнесу».

«То, что произошло в Нижнем Новгороде, очень похоже на ситуацию в Москве и Питере, других крупных региональных центрах. Рынок жилья упал на те же 40%, цены падают и на вторичное жилье, – поделился впечатлениями Борис Замский, заместитель генерального директора по стратегии и развитию бизнеса ГК «Столица Нижний» (Н. Новгород). – Но спрос сохранился, он стабилен, и это основание для оптимизма. Меняется соотношение спроса и предложения, ввод новых проектов замедлился, старые медленно, но продаются. Мы приближаемся к точке, когда спрос будет превышать предложение. Вся суть в том, чтобы твой объект был более привлекателен для потребителя, чем у конкурента».

С коллегой согласен и Александр Курепов, генеральный директор ГК «Актив» (Иркутск): «Предложение сегодня преобладает над спросом, построено много. Люди начинают смотреть не только на квадратные метры, но и на то, что их окружает – внешнюю среду. Однозначно надо начинать новые проекты, учитывая опыт реализации предыдущих, создавая их качественно лучше».

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



АСН-инфо НОВОСТИ

➔ На площадке конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум» состоялось первое заседание рабочей группы по вопросу завершения строительства и подготовки к проведению на территории КВЦ в 2016 году мероприятий ПМЭФ. В настоящее время строительно-монтажные работы по зданию «ЭкспоФорума» ведутся в соответствии с графиком производства работ. Кроме конгресс-центра, на площадке строятся две гостиницы и два бизнес-центра. На заседании помимо вопросов, касающихся графика строительно-монтажных работ, был рассмотрен вопрос реконструкции Петербургского шоссе от Пулковского шоссе до Детскосельского бульвара с путепроводом через железнодорожные пути Балтийского направления Октябрьской железной дороги и реконструкции Петербургского шоссе на участке от тоннеля на Пулковском шоссе до поворота на Конгрессно-выставочный центр.

➔ Петербургские отели до 1 июля 2016 года должны пройти сертификацию на подтверждение заявленной звездности. Не прошедшие проверку гостиницы не смогут работать в дни проведения чемпионата мира по футболу 2018 года.

В настоящее время, по данным Комитета по развитию туризма, в Петербурге 17 гостиниц имеют статус пяти звезд, 51 – четырехзвездочные, 100 относятся к 3 и 2 звездам, 550 отелей вообще не имеют звезд.

Отметим, что освидетельствованием звездности гостиниц занимаются специальные оценочные компании. В Петербурге их семь. Освидетельствование платное, стоимость услуги зависит от количества номеров и той категории, которую отель заявляет и хочет подтвердить.

По словам руководителя УФАС по Санкт-Петербургу Вадима Владимировича, этим летом ведомство по собственной инициативе уже проверило 138 несертифицированных гостиниц города на соответствие заявленным звездам. По итогам проверки более чем у половины из них были выявлены признаки нарушения федерального закона о защите конкуренции, так как гостиницы распространяли ложную информацию. В настоящее время ведомство рассматривает вопрос о возбуждении дел в отношении 34 отелей по фактам недобросовестной конкуренции. Штраф за нарушение закона о конкуренции для юридических лиц может составить от 100 до 500 тыс. рублей.

Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ДЛЯ ГОРОЖАН
по жилищным вопросам
938-22-94

Василий Рыжков:

«Дополнительные инвестиции будут связаны с туризмом и малым бизнесом»

Татьяна Крамарева / Волосовский район Ленинградской области – уникальное муниципальное образование. За сравнительно короткий промежуток времени сугубо сельскохозяйственный район превратился в территорию присутствия крупных иностранных и отечественных инвесторов. О сегодняшнем этапе социально-экономического развития и планах рассказал Василий Рыжков, глава администрации Волосовского района. ↻



– Василий Васильевич, каковы основные идеи инвестиционного паспорта Волосовского района? Чем стремитесь привлечь инвесторов на территорию?

– Инвестиционный паспорт отражает объективные характеристики нашей территории (особенности географического положения, логистические возможности, число действующих предприятий в разных отраслях и объем их инвестиций, реализованные и реализуемые инвестиционные проекты, сведения о занятости и доходах населения, мерах поддержки как крупного, так и малого и среднего бизнеса и т. д.). С другой стороны, в паспорте представлены административные регламенты участия в муниципальных конкурсах и аукционах, получения разрешительной документации в сфере строительства. Указаны наши целевые ориентиры – дальнейшая поддержка бизнеса, содействие в формировании новых рабочих мест, сохранение реальных доходов населения, исполнение муниципальных программ, расширение перечня направлений экономического развития – например, за счет туризма. Мы представляем также полную информацию о земельных участках, предлагаемых в аренду либо к выкупу.

Вообще мы оцениваем инвестиционный климат района как достаточно благоприятный, о чем свидетельствует стабильный рост оборота промышленных предприятий: за 2009–2014 годы он увеличился с 1,42 до 3,9 млрд рублей. Инвестиционной привлекательности территории способствуют и хорошая транспортная доступность, и потенциал рабочей силы, и благоприятные природно-климатические и ресурсные условия для развития сельскохозяйственного и промышленного производства. Напомню, что район богат и лесными, и минерально-сырьевыми ресурсами: есть запасы известняка и торфа, песка и фосфитов, а также горючие сланцы, кирпично-черепичные глины. Немаловажно для привлечения инвестиций и наличие на нашей территории свободных промышленных зон и развивающихся технопарков. Это промзона «Волосово» (площадь 100 га), земельный

↓ Экономические итоги промышленных предприятий Волосовского района по видам деятельности за январь – июнь 2015 года

Вид деятельности	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, млн рублей		Темп роста, %	Средне-месячная заработная плата, тыс. рублей	Темп роста заработной платы, %
	январь – июнь 2015 года	январь – июнь 2014 года			
Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табак	1158,7	673,4	172,1	30,5	100
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	448,2	449,6	99,7	64,9	113,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	186,8	170,7	109,4	28,8	111,1
Всего	1793,6	1293,7	138,6	37,6	105,9

Источник: администрация Волосовского района

участок п. Калитино (40 га), технопарк «Застройщик Волосово» (10 га) и др.

– Какова динамика инвестиций в нынешнем году?

– За первые шесть месяцев года объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям Волосовского района составил почти 382 млн рублей за счет всех источников финансирования – это 78,4% к уровню соответствующего периода прошлого года. Больше всего средств инвестировано в сельское хозяйство – 246 млн рублей. Инвестиции в промышленность составили 34,4 млн рублей.

По видам работ 43,4% от общего объема инвестиций было направлено на приобретение машин и оборудования, 28,9% – на строительно-монтажные работы.

Не могу не отметить особо, что кризисные проявления в экономике в конце прошлого – начале нынешнего года оказали выраженное негативное влияние на сельскохозяйственные предприятия района. Хотя областное правительство компенсирует рост банковской процентной ставки по целевым кредитам, предлагаемые банками условия кредитования ставят под угрозу реализацию инвестиционных проектов, запланированных сельхозпредприятиями.

– А какая экономическая ситуация складывается в последнее время на основных промышленных предприятиях Волосовского района?

– У нас действуют семь крупных и средних промышленных предприятий, и в первом полугодии они стабильно развивались: совокупный оборот превысил 2 млрд рублей – это больше показателя прошлого года на 37,3%.

По результатам января – июня зафиксирован резкий рост объемов отгрузки предприятий в сфере обрабатывающих производств – на 43,1% по сравнению с первым полугодием 2014 года. Это обусловлено учетом показателей нового крупного предприятия по производству кисломолочных продуктов ООО «Молочная культура». Его строительство завершилось в 2013 году. И по сравнению с первым годом работы объемы произведенной продукции выросли более чем в пять раз. Остальные крупные и средние предприятия сохранили либо сократили объемы производства продукции.

– Какие новые отрасли, направления хозяйственной деятельности могут развиваться в районе?

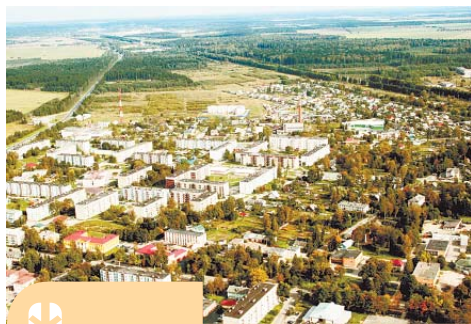
– Сегодня в отраслевой структуре инвестиций района в основной капитал предприятий преобладают обрабатывающие

производства (43,8% всех инвестиционных средств) и сельское хозяйство (34,1%). Эти отрасли мы рассматриваем как базовые для районной экономики, и в долгосрочной перспективе, по нашей оценке, последует рост инвестиций именно в предприятия этих кластеров. Очень надеемся, что у нас появятся новые предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции (молочные заводы, производства по переработке мяса – говядины и овощей – картофеля). Волосовский район – признанный лидер по производству продукции растениеводства и животноводства в Ленинградской области. Но эта продукция на территории района не перерабатывается из-за отсутствия профильных производств. Кроме пищевой промышленности, целесообразно развивать предприятия по производству строительных материалов и сборочные предприятия в промышленных зонах района. Дополнительная инвестиционная активность, как ожидаем, возникнет в сфере туризма и малого бизнеса.

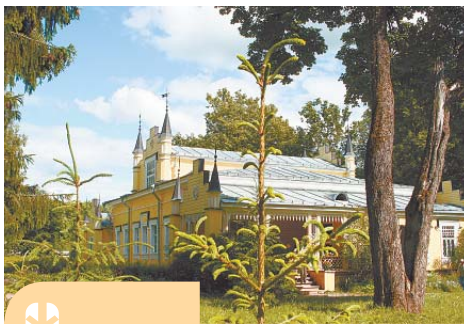
Центры туристического притяжения в районе – это, прежде всего, исторические поместья: музей-усадьба Н.К. Рериха в Изваре, усадьба барона М.Г. Врангеля, имение Якова Брюса, дом-музей Б.Д. Вильде. Но есть ресурсы и для развития иных видов туризма, кроме исторического. Так, в д. Шадырицы создан первый на российском Северо-Западе сафари-парк дикой природы, где дружно уживаются представители фауны всех континентов.

Создание в районе инфраструктуры туризма – без преувеличения, одна из наших основных целей в социальной сфере. Это предполагает строительство баз отдыха, турбаз, мотелей и кемпингов, размещение сети конноспортивных, охотничьих и рыболовных баз (преимущественно вблизи оз. Донцо). Необходимо также открытие новых туристических маршрутов, автобусных и пешеходных, для привлечения потока туристов. И, разумеется, для координации туристской деятельности в районе должен быть организован специальный центр.

– Вы упомянули ранее о логистических возможностях территории.



В 2014 году в районе введено в эксплуатацию почти 30 тыс. кв. м жилья



Музей-усадьба Н.К. Рериха в Изваре – один из центров туристического интереса



Годовой оборот сельскохозяйственной продукции составил в 2014 году 2,2 млрд рублей

Экономика и инвестиции в Волосовском районе



ВИЗИТКА

Волосовский район, расположенный на юго-западе Ленинградской области, граничит с Ломоносовским, Гатчинским, Лужским, Сланцевским и Кингисеппским районами. Район занимает площадь в 2,7 тыс. кв. км, его население – около 52 тыс. человек. В районе 202 населенных пункта, самый крупный из которых – г. Волосово (12,2 тыс. жителей).

Территория богата лесными и минерально-сырьевыми ресурсами: здесь есть месторождения торфа, известняка, песка, фосфитов, горючих сланцев, кирпично-черепичных глин.

Хотя ведущую роль в районной экономике играет сельское хозяйство, в последние годы здесь стабильно развивается и промышленность. С 2008 года объем производства промышленных предприятий вырос в 2,5 раза. В районе выпускаются цельномолочная продукция, комбикорма и добавки белково-витаминные, хлеб и хлебобулочные изделия, кондитерские изделия, пиломатериалы, щебень, теплоизоляционные материалы, блоки стеновые из ячеистого бетона и прочее. В числе крупных предприятий – ООО «Н + Н», ОАО «Волосовский хлебокомбинат», ООО «Баумит Строительные Материалы», филиал ООО «Провими» «Провими – Волосово». Основными направлениями деятельности сельхозпредприятий района являются производство молока, мяса, картофеля и зерна. Волосовский район – лидер в области по валовому производству зерна и его урожайности, по поголовью крупного рогатого скота и валовому производству молока. Район на втором месте по продуктивности молочного стада и производству картофеля. АПК представлен почти двумя десятками предприятий, среди них такие крупные, как ЗАО «ПЗ «Рабитицы».

Территория выгодно расположена относительно главных автомагистралей страны. Федеральная трасса М11 «Нарва» пересекает район с запада на восток. В непосредственной близости – трассы М20 Санкт-Петербург – Псков и М10 «Россия». Хорошо развита сеть внутренних автомобильных дорог. По территории проходит стратегически важная железнодорожная магистраль Мга – Гатчина – Ивангород с выходом к Усть-Луге.

Что предпринимается для их сохранения, а может, и расширения?

– У нас хорошо развита сеть автодорог – их общая протяженность превышает 808 км. И ежегодно за счет и районного, и областного бюджета отдельные участки ремонтируются, выполняются работы по сезонному содержанию дорог. Так, в 2014 году отремонтировано более 70 тыс. кв. м полотна – на средства районного бюджета и 10 участков региональных дорог общей протяженностью 27 км – за счет Ленинградской области. Тем не менее, дорог, требующих повышенного внимания и бюджетных инвестиций, еще достаточно. В нынешнем году должен начаться ремонт трассы «Захонье – дер. Рабитицы». В планах, кроме того, строительство автодороги «Большой Сабск – Малый Сабск».

Какими вы видите стимулирующие меры для развития районного рынка труда?

– Действительно, уровень безработицы в нашем районе выше среднего по области. Но активная политика в сфере занятости способствует его снижению. С января по июль уровень регистрируемой безработицы упал до 0,6% от экономически активного населения. Трудоустройство ищущих и безработных граждан на постоянные, временные либо общественные работы, вовлечение в самозанятость, переобучение безработных в соответствии с потребностью рынка труда, информирование населения о возможностях трудоустройства, проведения ярмарок вакансий, в том числе специализированных для отдельных категорий населения, – все это инструменты нашей политики в сфере занятости.

Как реализуются муниципальные программы по обеспечению жильем либо улучшению жилищных условий определенных категорий граждан?

– За прошлый год объем ввода жилья в эксплуатацию увеличился в нашем районе по сравнению с 2013 годом на 32,5% и составил почти 30 тыс. кв. м. За первые шесть месяцев нынешнего года введено 10,2 тыс. кв. м (ИЖС). Нельзя не упомянуть и тот факт, что ключи от новых квартир получили жильцы уже второго

дома в пос. Бегуницы, построенного по программе расселения аварийного фонда. За два года реализации этой программы в Бегуницком сельском поселении бесплатным новым жильем обеспечены 30 семей. В нынешнем году программа переселения продолжится в пос. Бегуницы и стартует в г. Волосово – в каждом из этих населенных пунктов запланировано строительство 36-квартирного жилого дома. Но вообще надо сказать, что в жилье нуждается всего чуть более 2% населения района.

А промышленные объекты, общественные здания в планах на нынешний год есть?

– Если говорить об инвестиционных строительных проектах, то это ряд предприятий: по выпуску упакованных мясных полуфабрикатов – в дер. Торосово, по выпуску оборудования для канализационных очистных сооружений – в пос. Сельцо, птицеферма на 1000 голов – в Беседском сельском поселении, ферма крупного рогатого скота полного цикла – в дер. Медниково. Планируется, кроме того, реконструкция животноводческого комплекса ЗАО «Торосово» и строительство новых блок-модульных котельных в г. Волосово филиалом «Волосовские коммунальные системы» ОАО «Тепловые сети».

Бюджетное строительство будет идти в русле муниципальных программ – это разнообразные социальные, спортивные объекты. В том числе водноспортивный оздоровительный комплекс в г. Волосово (на 1 июля степень его готовности превысила 50%), детский сад на 100 мест в дер. Рабитицы, дома культуры в пос. Курск и дер. Терпилицы (на 150 мест каждый) и многое другое.



Источники инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям района в январе – июне 2015 года



Источник: администрация Волосовского района

МНЕНИЕ



Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «Н+Н»:

– Мы «зашли» в Волосовский район шесть лет назад, когда начали строить завод по производству газобетона в Кикерино. Когда выбиралась территория для размещения производства, принималось во внимание много факторов, но одним из важнейших условий, пожалуй, была именно возможность эффективного решения вопросов с администрацией. Волосовский район – наверное, один из немногих в Ленинградской области, совершивших экономическую революцию. В советское время это была территория с четкой ориентацией на сельское хозяйство. Но для диверсификации экономики, дальнейшего развития территории администрация района смогла привлечь и, главное, удержать инвесторов. Думаю, именно это и сделало район таким, каков он сейчас. Сегодня здесь работает не только завод компании «Н+Н». Территория привлекательна и для других иностранных инвесторов.

Думаю, что и далее перспективы Волосовского района будут связаны с ориентированностью властей на диалог с бизнесом. Потому что бизнес – это ресурс, который при наличии четких правил игры и минимальных преференций со стороны властей обеспечит и новые рабочие места, и поддержку социальным инициативам, и многое другое. Для населения, особенно для молодежи, очень важно видеть свидетельства того, что область, их район и поселение развиваются, повышается качество жизни. Это дает надежду на перспективное будущее и меняет жизнь района. И в этом смысле Волосовский район опережает многие другие в Ленинградской области.

➔ **Объявлен конкурс на право заключения концессионного соглашения по реализации проекта Ленинградского областного центра медицинской реабилитации в городе Коммунар Гатчинского района.** Решение о создании Ленинградского областного центра медицинской реабилитации объемом не менее 200 коек на базе больничного комплекса в городе Коммунар Гатчинского района через механизм концессии было принято правительством Ленобласти в декабре 2013 года. Площадь областного реабилитационного центра составит более 20 тыс. кв. м. Здесь будут предоставляться медицинские услуги по таким направлениям, как кардиология, неврология, опорно-двигательный аппарат и периферическая нервная система. Ежегодно в центре смогут пройти необходимую реабилитацию по системе ОМС более 3000 жителей Ленобласти. Согласно проекту конкурсной документации, концессионное соглашение сроком на 26 лет будет заключено между правительством Ленинградской области и частным инвестором, который представит лучшее предложение по реализации проекта. К участникам конкурса будут предъявлены жесткие требования по наличию опыта проектирования, строительства, медицинской деятельности, а также привлечения проектного финансирования. В первые три года инвестор будет реконструировать и технологически оснащать существующий имущественный комплекс. Общая сумма частных инвестиционных вложений составит более 2,5 млрд рублей.

➔ **Вице-губернатор Ленинградской области Михаил Москвин и вице-губернатор Петербурга Игорь Албин станут председателями Межведомственной рабочей группы по созданию транспортно-пересадочного узла «Девяткино».** Как пояснил генеральный директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Кирилл Поляков, «проект создания ТПУ «Девяткино» на базе существующей станции метро и железнодорожной станции «Девяткино» является одним из ключевых. Перспективный пассажиропоток с учетом прироста населения от возводимого жилья к 2025 году составит около 170 тыс. человек в сутки. В настоящее время пассажиропоток составляет около 33 тыс. человек». Кроме того, развязка с кольцевой автомобильной дорогой, примыкающая к ТПУ «Девяткино», будет спроектирована с учетом данных по перспективному транспортному потоку в сутки, в том числе с учетом данных по отправлениям автобусных маршрутов. Общая стоимость реализации проекта создания ТПУ «Девяткино» оценивается в 36,7 млрд рублей, при этом инвестиции бюджетов разного уровня предусмотрены только на подготовительном этапе. Сроки реализации: 2015-2021 годы.

В номере газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» от 24 августа 2015 года на странице 12 (в рубрике «ЛенОблСоюзСтрой») допущена неточность. Вместо «...руководитель ЗАО «47 ТРЕСТ» Александр Быков...» следует читать «...руководитель ЗАО «Трест № 68» Александр Быков...».

Курортный колорит

Татьяна Крамарева / Рошинское сельское поселение удивительно разносторонне. Это курортная зона с более чем вековой историей, и в то же время здесь развиваются промышленные и сельскохозяйственные предприятия. ➔

О том, в каком направлении будет идти дальнейшее развитие территории, рассказал Валерий Савинов, глава администрации поселения.

– У вашей территории выраженный курортный колорит. Насколько используются рекреационные особенности Рошинского поселения?

– Конечно, находясь на Карельском перешейке, мы одарены природными достопримечательностями. Не случайно Рошино считалось курортной зоной уже в XIX веке, когда здесь начали появляться первые дачи. В XX веке, уже после войны, к дачам добавились учреждения для организации детского отдыха. У нас открылось в общей сложности 60 пионерских лагерей и ведомственных детских садов. Сегодня в поселении действуют, и довольно успешно, 16 лагерей и баз отдыха. Есть и комплексы загородного отдыха: отель Raivola, комплекс «Царство-королевство», «ДАЧАLAND» и т. д. Летом к постоянному населению нашего муниципального образования – около 20 тыс. человек, из них около 15 тыс. в пос. Рошино – добавляется столько приезжих, что численность жителей увеличивается в шесть раз. И это еще без участников садоводческих и дачных товариществ, а это более 10 тыс. земельных участков с домовладениями, 20% из которых используются как жилье круглый год.

– Какого жилого фонда в поселении больше – многоквартирных домов или частных?

– Соотношение примерно 40% : 60%. Но хотя в поселении интенсивно развивается строительство индивидуальных жилых домов, новая многоэтажная застройка тоже появляется. Например, сегодня на разных стадиях реализации

Уровень безработицы в Рошинском сельском поселении составляет менее 0,1% от численности активного населения

такие проекты, как ЖК «Виктория» (одно- и двухэтажные жилые дома, таунхаусы и т. д.), ЖК «Садовая горка» (три пятиэтажных дома), ЖК «Новое Рошино» на ул. Социалистической. Все эти объекты – компании «Взлет-строй», которая действует в Рошино уже с десяток лет. Еще один активный местный застройщик – ЗАО «Рошинострой», правопреемник ПМК-242, организованного в 1970-е годы.

Кстати, наши цены – одни из самых невысоких в районе. В прошлом году это было около 53 тыс. рублей за 1 кв. м, сейчас – до 60 тыс. рублей, и, конечно, на жилье в Рошино большой спрос. К нам переезжают достаточно много жителей Санкт-Петербурга – и зрелого возраста, и молодых.

– А необходимость в расселении аварийного фонда есть?

– В Рошино достаточно много аварийного жилья, и поэтому был разработан перспективный план развития застроенных территорий – реновации. Одним из кварталов мы будем заниматься уже в ближайшее время – это двухэтажные дома в самом центре Рошино. Будем привлекать инвесторов на конкурсной основе, по определенным критериям отбора.



Фото: Нина Кривоша

Кроме того, в нынешнем году наше поселение впервые вошло в программу расселения аварийного фонда с областным софинансированием. До конца 2016 года предстоит расселить восемь аварийных домов с общей площадью квартир более 1,14 тыс. кв. м. На реализацию программы расселения выделяется около 27 млн рублей из областного бюджета и 12 млн рублей – из местного.

– Много ли в поселении муниципальных земель или земель сельхозназначения, но с перспективой застройки?

– Свободных земель категории «земли населенных пунктов» на нашей территории вообще нет. Сказывается близость к Санкт-Петербургу: эти земли на 100% в частной собственности. Сегодня пос. Рошино

строительства. Бетонные заводы, мощности ЗАО «Рошинострой», комплекс по временному размещению твердых бытовых отходов для сортировки, ряд предприятий компании «Миакон» – производителя дорожно-строительных материалов, деревообрабатывающее производство компании «Рошинский дом», которая, кроме того, предоставляет в аренду помещения для субъектов малого и среднего бизнеса.

В массиве на въезде в пос. Рошино – база Торгового дома «Вимос», элеватор ЗАО «Птицефабрика РОСКАР», расположенного в соседнем с нами Первомайском.

Есть и обособленные поселки со своей производственной инфраструктурой. Например, в пос. Победа работает фабрика «Ударник», обновлению которой посспособствовало объединение с Гатчинским комбикормовым заводом несколько лет назад. А в пос. Пушное на территории бывшего зверосовхоза образовалась промышленная зона, в которой представлены разные сферы производственной деятельности и которая обеспечивает более 500 рабочих мест.

– Вы прогнозируете прирост постоянного населения в поселении?

– Прирост населения, конечно, будет, и мы, в принципе, готовы к этому. Если говорить о стандартах оснащения населенных пунктов, в каждом из них должна работать почта, развиваться торговля, обеспечиваться медицинская помощь. Должны быть школа и детский сад, а также стадион и социальный центр – дом культуры или его филиал. Это все уже на более или менее высоком уровне есть в наших основных поселках. А в центре поселения – Рошино – после строительства тренировочной базы к чемпионату мира 2018 года, лыжероллерной трассы, многофункционального зала общефизической подготовки будет сформирована социальная инфраструктура уровня хорошего европейского городка.

И вот в перспективе ближайших двух-трех лет проект должен быть завершен.

– Какими видите перспективы промышленных земель?

– В нашем поселении уже сформировался, если можно так сказать, промышленный кластер. В зоне промышленности расположены субъекты, действующие в сфере

цифра

более 30

тыс. туристов посещают базы отдыха в Рошино ежегодно

Нерудные материалы затачивают в кризис

Максим Еланский / Рынок нерудных материалов в Петербурге и Ленобласти чувствует себя неоднозначно. Из-за снижения строительной активности наблюдается серьезное падение спроса на щебень, но востребованность песка продолжает расти. ➔

По данным аналитиков консалтинговой компании СМPro, в стране с начала текущего года наблюдается стабильное снижение объемов производства и потребления нерудных строительных материалов по отношению к 2014 году. По итогам первого полугодия падение рынка в сегменте добычи составило 9%. Правда, в этом июле по сравнению с годом ранее добыча НСМ выросла на 2%. Тем не менее, считают эксперты, до конца года в целом сохранится тенденция со знаком «минус».

Песок для дорог

В Петербурге и Ленобласти ситуация на местном рынке НСМ схожа с общероссийской, но имеет свои нюансы. В частности, как рассказывает заместитель генерального директора Группы ЛСР, управляющий «ЛСР. Базовые материалы — Северо-Запад» Василий Кострица, по сравнению с прошлым годом резко сократилось потребление щебня. «В этом году на рынке практически нет крупных проектов, которые могли бы стать хорошими драйверами роста. В настоящий момент производственные мощности превышают потребность практически в два раза. «ЛСР. Базовые материалы — Северо-Запад» за первое полугодие 2015 года отгрузило щебня 2,4 млн куб. м, что на 34% меньше, чем в прошлом году», — отметил он.

При этом, добавляет господин Кострица, с песком противоположная ситуация. В частности, объем реализации песка предприятием в первом полугодии составил более 4 млн куб. м. Это на 32% больше, чем за аналогичный период 2014 года. Ряд крупных стратегически важных проектов для страны пока удерживает рынок песка в Петербурге и Ленинградской области на уровне прошлого года.

С мнением представителя строительного холдинга согласен и генеральный директор ЗАО «Решение» Александр Батушанский. По его словам, общий спрос на песок заметно вырос за счет дорожно-инфраструктурных проектов, таких как трассы «Скандинавия», «Сортавала», намыв территорий вдоль ЗСД и станции «Новокрестовская». Кроме того, с середины лета начато строительство трассы



Спрос на щебень снизился. Основная причина — снижение спроса со стороны производителей бетона и железобетона

Москва — Санкт-Петербург, где будут потребляться очень значительные объемы песка. «Но по ряду других сегментов потребления наблюдается падение спроса, так как сократилось число новых проектов. В частности, спрос на щебень снизился. Основная причина — снижение спроса со стороны производителей бетона и железобетона, а объем потребления на инфраструктурных проектах на работах, где требуется щебень, не компенсировал сокращение спроса в прочих сегментах», — считает эксперт.

Транспортировка растет в цене

По словам игроков рынка, негативно сказывается на рынке нерудных материалов ужесточение законодательства в отношении перевозки тяжеловесных грузов. В августе уже выросли штрафы за перевес большегрузной техники, в ноябре начнет

заниматься оплата проезда по федеральным трассам. Это означает, что уже в ближайшее время можно ожидать роста тарифов на грузоперевозки в 1,5-2 раза.

«Такое резкое увеличение производителей не смогут взять на себя, и рынок придет к неминуемому росту цен для конечного покупателя. Необходимо понимать, что из песка и щебня строятся федеральные дороги, стратегически значимые инфраструктурные проекты, то есть те объекты, для реализации которых привлекается госбюджет. В условиях кризиса и утвержденных бюджетов рынок абсолютно к этому не готов. При таком развитии событий отдельные проекты просто встанут. Производители НСМ начнут череду консервации заводов. Это, в свою очередь, приведет к сокращению налоговых отчислений в бюджет и так далее. Это очень важный вопрос, и его необходимо выносить в публичную плоскость», — считает Василий Кострица.

Напомним: как прогнозируют в российском правительстве, в результате реализации проекта по сбору денег с грузовиков весом 12 тонн и больше удастся пополнить казну от 41 млрд рублей в 2016 году до 69 млрд рублей в 2025. Дополнительные вливания в федеральный Дорожный фонд составят 50 млрд рублей в год. Денежные средства будут направлены на ремонт дорожной сети.

По мнению экспертов, из-за того, что автодороги станут менее выгодными для транспортировки, вырастет отправка НСМ железнодорожной дорогой и водными путями. Однако данная доставка грузов имеет свои слабые стороны, так как не у каждого потребителя есть удобный доступ к данным транспортным узлам. В итоге все равно до места назначения нерудные материалы будут возить грузовиками.

Равнение на крупных

Опрошенные независимые специалисты считают, что в ближайшее время каких-либо значительных перемен среди игроков рынка нерудных материалов не произойдет. По-прежнему доминировать будут крупные игроки, при этом малые компании останутся при своих клиентах.

«Рынок материалов довольно конкурентен. За последние годы появились новые игроки, которые хоть и не изменили состав лидеров, все же уменьшили их долю на рынке. К слову, никаких особых маркетинговых приемов на рынке НСМ не применяется. Цена, условия платежа (наличие отсрочки) и возможность обеспечить регулярные поставки — главные критерии, по которым выбирают поставщиков, а задача последних — заявить о себе лучшим образом по этим пунктам», — подчеркивает Александр Батушанский.

Сейчас по данным СМPro в России действует около тысячи предприятий по производству нерудных строительных материалов. Значительная часть объектов работает в Центральном, Сибирском и Северо-Западном федеральном округах.

Как уже отмечали эксперты, на рынке щебня Петербурга и Ленобласти сегодня работают около 20 предприятий. Крупнейшие из них относятся к холдингам Группы ЛСР и «Ленстройматериалов». На рынке песка региона присутствуют около 10 компаний. Опять же, самые крупные из них входят в ЗАО «ЛСР-Базовые». Кроме крупных компаний-производителей на рынке песка и щебня представлены в большом количестве простые и транспортные посредники.

цифра

9%

составляет общее падение рынка нерудных материалов за первое полугодие

7-9 ОКТЯБРЯ 2015

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР ЭКСПОФОРУМ



ХІХ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ

РОССИЙСКИЙ ПРОМЫШЛЕННИК

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ ■ КОНГРЕССНАЯ ПРОГРАММА ■ ЦЕНТР ДЕЛОВЫХ КОНТАКТОВ

ОРГАНИЗАТОР

EXPOFORUM

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ МЕДИАПАРТНЕР



WWW.PROMEXPO.EXPOFORUM.RU
+7 812 240 40 40 | ДОБ. 150, 158



12+



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

30 октября - 1 ноября в новом выставочном комплексе «ЭкспоФорум» пройдет 31-я Ярмарка недвижимости — крупнейшая в России выставка для покупателей жилья.

Ярмарка недвижимости проходит в Петербурге уже 15 лет и за время своего существования стала самой посещаемой тематической выставкой. Известность мероприятия, активная рекламная кампания обеспечивают выставке около 30 000 посетителей. Этот показатель остается постоянным уже несколько лет независимо от места проведения, ситуации на рынке, сезона и погоды.

КТО ПРИХОДИТ НА ЯРМАРКУ НЕДВИЖИМОСТИ?

«Для нас важно не столько количество посетителей, сколько качество аудитории, ее соответствие ожиданиям участников. Уже 13 лет мы проводим опросы посетителей, чтобы быть уверенными - к нам приходит «правильный клиент» - говорит Мария Зыкова, генеральный директор выставки.

ДОХОДЫ И ВОЗМОЖНОСТИ

Посетители Ярмарки недвижимости становятся все более обеспеченными: в среднем они имеют регулярный доход выше среднегогородского - 78 000 руб./мес. на семью. Доход выше 100 000 руб./мес. обозначил каждый третий посетитель. Средний размер бюджета на приобретение квартиры, по данным опроса, составляет 4 млн. руб. Для студии это 2,2 млн.

руб., для «однушки» - 2,9 млн.руб., «двушки» - 4,8 млн. руб., «трешки» - 7,4 млн. руб. Каждый третий покупатель новостройки готов оплатить стоимость квартиры сразу и полностью. Для тех, кто предпочел бы воспользоваться рассрочкой от застройщика, оптимальная сумма ежемесячного платежа составляет около 38 000 руб., что на 12% больше такого же показателя в ноябре 2014.

РЕАЛИСТЫ В КВАДРАТЕ

Примечательно, что среди посетителей Ярмарки крайне мало людей, полагающихся на помощь государства при покупке жилья (2%). Число тех, кто рассчитывает на ипотеку весной 2015 года, снизилось до 23%, что также говорит об адекватном восприятии реальности. И напротив, существенно выросли доли тех, кто надеется только на себя: за два года показатель «за счет сбережений» увеличился с 13% до 24%, показатель «за счет текущего дохода» - с 14% до 20%. Доля покупателей, которые хотят использовать имеющуюся у них недвижимость как актив при покупке новой, снизилась с 42% до 28%.

ЦЕЛИ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Доля покупателей-инвесторов среди посетителей Ярмарки примерно такая же,

как в целом по рынку - 15%. Из тех, кто покупает квартиру «для себя» (74%), примерно каждый третий подбирает более просторное и комфортное жилье. Выбор первой квартиры актуален для каждого второго посетителя Ярмарки (46%), еще 12% приобретают недвижимость для детей или родителей.

ПОКУПАТЕЛЬ МЫСЛИТ РАЦИОНАЛЬНО!

Запросы посетителя становятся более предметными и обоснованными. Последняя тенденция - более пристальное внимание к качественным параметрам жилья. 1-комнатные квартиры по-прежнему в лидерах спроса, однако «двушки» уступают им совсем немного. Самый недорогой и наименее комфортный вариант, студия, интересен только 20% посетителей Ярмарки. Но и их интересуют просторные планировки.

СПРОС НА КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ РАСТЕТ

Впреки мнению, что покупатели приходят на выставку только за жильем «масс-маркет», Ярмарка недвижимости отмечает запрос своих посетителей на более качественные и дорогие предложения.

Несколько цифр:

- 22% покупателей «однушек» ищут квартиру площадью более 40 кв. м., 78% -

двухкомнатную квартиру площадью больше 50 кв. м. (средняя площадь «двушек» в новостройках «масс-маркет» в 2015 г. по данным РБК);

- 40% потенциальных покупателей трехкомнатных квартир рассчитывают на покупку жилья площадью более 90 кв. м.;
- 18% посетителей готовы приобретать жилье стоимостью свыше 100 тыс. руб. за «квадрат» при том, что усредненный показатель, по данным опроса, составляет 72,5 тыс. руб. Цена, при которой большинство покупателей будет отказываться от сделки из-за сомнений в надежности застройщика и качестве дома, составляет 50 тыс. руб. за кв. м.;
- 30% располагают бюджетом для покупки свыше 5 млн. руб.: среди покупателей «однушек» их всего 7%, зато «двушек» - 46%, а «трешек» - 84%. В общей массе посетителей Ярмарки 6% нацелены на приобретение недвижимости стоимостью свыше 8 млн. руб.

В статье использованы данные исследования InfoWave на Ярмарке недвижимости 3-5 апреля 2015 года.

Подробная информация на Y-EXPO.RU

29-30 сентября 2015 года

ЯРМАРКА ВАКАНСИЙ ОНЛАЙН

Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург,
Самара, Казань, Новосибирск, Красноярск

Ярмарка вакансий
онлайн



expo.hh.ru

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

3-4 октября 11⁰⁰-19⁰⁰ ССК
М Парк Победы

НА ВЫСТАВКЕ:

СКИДКИ НА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ
ЖИЛПРОЕКТ.РФ



**20 сентября отмечает День рождения
Леонид Владимирович Кулаков,
начальник Службы государственного строительного
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга**

Уважаемый Леонид Владимирович!

От имени Комитета по строительству примите самые искренние и теплые поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Роль экспертизы в вопросах качества и безопасности строительства трудно переоценить. Ваша работа способствует формированию сильного строительного сообщества, повышению качества реализуемых в Санкт-Петербурге проектов и требований к их комфорту.

Хочу поблагодарить Вас за интересное сотрудничество, которое, я уверен, будет продолжено. Желаю Вам успехов, благополучия и энергии для реализации всего задуманного!

С уважением, Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко

Уважаемый Леонид Владимирович!

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

За время ответственной работы в должности начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Вы проявили себя как компетентный руководитель, пользующийся заслуженным авторитетом и уважением коллег. Вы отдаете все свои силы, знания и опыт развитию строительной сферы нашего города.

Пусть Ваша жизнь будет наполнена профессиональными успехами, теплотой и любовью родных и близких, настоящим человеческим счастьем. Пусть неиссякаемая энергия, оптимизм и умение реализовывать задуманное помогут решать самые сложные задачи, стоящие перед Вами.

От всей души желаем Вам прекрасного настроения, бодрости духа, благополучия и удачи!

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

**УВАЖАЕМЫЙ
ЛЕОНИД ВЛАДИМИРОВИЧ!
ПОЗДРАВЛЯЮ ВАС
С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

Пусть Вам и далее сопутствуют профессиональные успехи!
Пусть появляются неординарные идеи по достижению новых важных целей!
Пусть во всех начинаниях у Вас будет поддержка единомышленников!
И конечно, от души желаю Вам крепкого здоровья, благополучия, оптимизма и семейного счастья.

СДС ГРУППА КОМПАНИЙ

С уважением,
генеральный директор ГК «СДС»
М.А. Медведев

**Уважаемый
Леонид Владимирович!**

**Примите
самые искренние поздравления
в День Вашего рождения!**

От души желаем Вам крепкого здоровья и неисчерпаемой энергии, уверенности в себе и оптимизма, успехов в Вашей деятельности и покорения новых профессиональных высот.
И конечно, поддержки со стороны друзей и коллег и семейного счастья!

КОЛЛЕКТИВ КВАРТАЛ 17А

26 сентября
Елена Григорьевна НАГИНСКАЯ,
генеральный директор
АО «Холдинг «Концерн Титан-2»

9 октября
Светлана Леонидовна ПОТАПОВА,
глава администрации Приозерского района
Ленинградской области

17 октября
Олег Михайлович МИЛАЩЕНКО,
глава администрации Лужского района
Ленинградской области

22 октября
Сергей Михайлович БЕБЕНИН,
председатель Законодательного собрания
Ленинградской области

Не забыть поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ПОДПИШИСЬ!

Быть в курсе раньше всех.
Электронная версия газеты доступна для подписки

Подобная информация по тел. 605-00-50 podpiska@asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

КУЛЬТУРНЫЙ ПРИГОРОД
КУЛЬТУРНОЙ СТОЛИЦЫ



KANTELE
ТАУНХАУСЫ В РЕПИНО

от 8,8 млн руб.

WWW.KANTELE.SPB.RU

320-12-00

www.cds.spb.ru



Приобретение квартир осуществляется путем вступления в ЖСК «ЦДС-Репино» и уплаты взносов.

Подробная информация о вступлении в ЖСК в офисах отдела реализации.

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-Репино».

С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru.