

**События**

Компания «Соломон», девелопер ТРК «Гранд Каньон», построила в Петербурге свою первую гостиницу за 700 млн рублей и будет сама ей управлять.



**«Гранд Каньон» обзавелся отелем, стр. 5**

**События**

Гендиректор «Старт Девелопмент» Андрей Назаров на территории проекта города-спутника Южный зарезервировал 50 га под образовательный и научный центр «Инноград».



**В Южном создадут «Инноград», стр. 7**

Фото: Ст. Ковалев / Интерфакс

Финансы и страхование, стр. 10-11 • Строительный округ, стр. 14-18



## «Экспофорум» начался с газа

На прошлой неделе начал работать КВЦ «Экспофорум». Первым мероприятием там стал газовый форум. Однако главное выставочное мероприятие города – Петербургский экономический форум – пока на новую площадку не переезжает. В будущем году он пройдет на старом месте – в «Ленэкспо». (Подробнее на стр. 2, 6) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92, 325-58-04

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

www.szmetal.ru

**НЭСП** ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

**Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы**

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е  
+7 (812) 600-90-70  
www.nespspb.ru

**3D-МЕТАЛЛ**  
Производим, продаем:  
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм  
Гибочные изделия из арматуры

3D Metall

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

**МНЭ** ООО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-093-10 от 01.12.2010

**Виды деятельности:** экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

**О компании:** 2,5 года реальной работы на рынке

Более **1 400** заключений

**100%-й** результат

Наша ответственность застрахована на сумму свыше **2,5 миллиарда рублей**

**НИ ОДНОГО** суда  
**НИ ОДНОГО** отказа в выдаче разрешений на строительство

**36** аттестованных экспертов по всем направлениям деятельности

197341, Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 32  
8-800-555-22-66 (звонок по России бесплатный), (812) 300-00-42  
E-mail: mnespb@mail.ru [www.mnespb.ru](http://www.mnespb.ru)

**ЛСР Базовые** ЗАО «ЛСР-Базовые» Тел.: (812) 777-77-45 [www.lsrbase.ru](http://www.lsrbase.ru)

**БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК**

ЩЕБЕНЬ БЕТОН ПЕСОК

**С НАМИ ВСЁ СЛОЖИТСЯ!**

10 лет

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

**Заместитель главного редактора:** Лидия Горбунова  
e-mail: red@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

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

**Над номером работали:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,  
Никита Крючков, Михаил Неирировский,  
Алена Шереметьева, Максим Еланский

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

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

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редто (директор по рекламе),  
Валентина Бортникова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова, Наталья Антошина  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@asninfo.ru



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

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

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

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

Ответственность за достоверность информации  
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.  
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,  
«Паспорт объекта», «Достижения», «Лишнее дело»,  
«Стиль бизнеса», «Конкурсы», «Конкурентное преимуще-  
ство», «Современные материалы», «Лишнее дело.  
Персона», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-  
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций  
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи  
и массовых коммуникаций Российской Федерации.  
**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**

Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(специальны – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголово типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 127  
Подписано в печать 10.10.2014 в 17:00



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



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



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



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



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



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещающее строительство (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

# Иностранцы будут строить «Лахта-центр»

**Никита Кулаков / «Газпром»** выбрал двух ключевых подрядчиков строительства «Лахта-центра». Генподряд получила турецкая компания Renaissance Construction, а рабочую документацию разработает корейская Samsung.

Компания ОДЦ «Охта», дочерняя структура «Газпрома», которая отвечает за строительство МФК в Лахте, заключила контракты на генподряд и рабочее проектирование небоскреба. Сумма контрактов не уточняется.

Как сообщили в ОДЦ «Охта», генподрядчиком строительства комплекса стала турецкая Renaissance Construction. Именно ее считали фаворитом конкурса в течение последних 6 месяцев – после того, как стало известно, что корейская компания Samsung отказалась присылать представителей на второй раунд переговоров по генподряду из-за политической нестабильности в России. «Подписанное соглашение – рамочное. По нему будут выделяться отдельные участки работ», – пояснили в ОДЦ «Охта». «Renaissance Construction уже ведет на объекте работы по устройству фундамента», – сообщил гендиректор компании Андрей Власенко. В компании STEP оценивают маржу подрядчика в таком проекте до 6%.

## Корейский проектировщик

Зато с Samsung в сентябре был подписан контракт на разработку рабочей документации по проекту, сообщили в ОДЦ. Получить комментарии в компании Samsung не удалось. По оценке экспертов, стоимость рабочего проектирования может составить около 40 млн USD. По данным застройщика, на этот этап работ уже потрачено 23 млн USD. Общая площадь «Лахта-центра» составит около 400 тыс. кв. м, из которых 180 тыс. кв. м займет 500-метровая башня. На нулевой цикл уже затрачено 170 млн USD. Он будет

закончен к концу 2014 года. А весь комплекс будет построен в срок – к началу 2018 года, обещают в ОДЦ «Охта». Общая стоимость проекта, по экспертным оценкам, может достигнуть 1,5 млрд USD.

## Будем учиться

Российских компаний среди участников закрытого тендера на генподряд «Лахта-центра» не было. «Мы рассматриваем только иностранные компании. Это не

курс, поскольку мы не генподрядчик в чистом виде. Кроме того, мы в высотном строительстве Петербурга первоходцы. Это, конечно, приятный статус. Но у нас в этой отрасли не сформирована культура работы, которая есть у западных коллег», – говорит гендиректор «Лидер Групп» Руслан Юсупов. «На российский рынок сейчас нет компаний, которые могли бы справиться с объемами и требованиями «Лахта-центра». Там нужны технологии, которых у нас пока нет. Но российские

**Российских компаний среди участников закрытого тендера на генподряд «Лахта-центра» не было. «Это не дискриминация, просто у российских фирм нет нужного опыта», – пояснили в ОДЦ**

дискриминация, просто у российских фирм нет нужного опыта», – пояснили в ОДЦ. «Мы хотели участвовать в конкурсе, но нас не допустили – выяснилось, что мы не подошли по формальным признакам. А работать на субподряде нам неинтересно», – говорит президент Etalon Group Вячеслав Заренков. Теоретически могли поучаствовать в тендере «Лидер Групп» и «РосСтройИнвест», которые построили самое высокое коммерческое здание Петербурга (башня «Лидер-Тауэр» на пл. Конституции высотой 140 м) и жилое здание (ЖК «Александр Невский» высотой 100 м на проспекте Обуховской Обороны). «Мы и не думали участвовать в этом кон-

курсе, поскольку мы не генподрядчик в чистом виде. Кроме того, мы в высотном строительстве Петербурга первоходцы. Это, конечно, приятный статус. Но у нас в этой отрасли не сформирована культура работы, которая есть у западных коллег», – говорит гендиректор «Лидер Групп» Руслан Юсупов. «На российский рынок сейчас нет компаний, которые могли бы справиться с объемами и требованиями «Лахта-центра». Там нужны технологии, которых у нас пока нет. Но российские

цифра

# 40 млн USD

может составить стоимость рабочего проектирования «Лахта-центра»

## вопрос номера

**На прошлой неделе был открыт новый конгрессно-выставочный центр «Экспофорум», который расположен в районе Пулково. Не опасаетесь ли вы, что будет уходить слишком много времени на дорогу на проходящие там мероприятия?**

**Максим Соболев, директор по коммерческой недвижимости «ЮИТ Лентекс»:**  
– На мой взгляд, с точки зрения транспортной доступности старый и новый выставочный центры эквивалентны. Да, Пулково дальше от центра, но добраться туда можно разными путями, а до Ленэкспо приходилось ехать по перегруженному Васильевскому. То же и с общественным транспортом: в обоих случаях придется ехать от 10 до 20 минут на маршрутке или автобусе.

**Михаил Петрович, генеральный директор ООО «Лаборатория Градопланирования»:**  
– Сложность проезда к новому выставочному центру очевидна. И я совершенно уверен, что

создание «Экспофорума» должно подогреть интерес города к созданию на юге города системы высокоскоростного транспорта, ведь за новым центром расположены Пушкин и Павловск – система могла бы обслуживать и эти направления.

**Игорь Гушев, старший партнер «Дювернуа Лигалс»:**  
– Мне пока сложно судить, потому что опыта поездов в «Экспофорум» у меня пока нет. Но, в принципе, в Пулково легко добраться по КАД, я не вижу тут проблемы. С другой стороны, когда едешь в «Ленэкспо», можно легко встать в пробку на каком-нибудь мосту.

**Николай Килимenny, генеральный директор компании «НовоТехСтрой»:**  
– У меня полностью противоположное мнение. Пулковское шоссе не настолько загружено, чтобы стоять там в длительных пробках. А если сравнить с Васильевским островом, где во время крупных мероприятий

жизнь на дорогах замирала, новое месторасположение главного городского выставочного центра удачно и выгодно как для участников экспозиций, так и для посетителей.

**Леван Харазов, генеральный директор ООО «БКН-Девелопмент»:**  
– Думаю, Пулковское шоссе – очень удачное место для выставочного центра, так как все комплексы подобного рода в зарубежных городах давно строятся вблизи транспортных хабов. Проще говоря, приехавшие из других городов участники различных мероприятий, привязанных к «Экспофоруму», будут из аэропорта попадать в выставочный центр, не используя транспортные пробки в городе.

**Владимир Вишнеvский, управляющий директор «ВТБ Капитал Управление активами»:**  
– Лично мне как петербуржцу интереснее ездить на Васильевский остров, чем на

выселки в Пулково. Я люблю бывать в историческом центре. Но если исходить из перспектив развития нового выставочного центра, то расположение на юге оказывается более выигрышным. Во-первых, гости города смогут сразу попасть на мероприятия, ради которых они и приехали. Во-вторых, ввод в эксплуатацию очень рады жители Васильевского острова, уставшие от постоянных ограничений движения при визитах важных делегаций.

**Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской Палаты Недвижимости:**  
– Лично меня месторасположение «Экспофорума» только радует. Дело в том, что мой офис расположен в Московском районе, и добираться до места буду гораздо быстрее, чем в «Ленэкспо». К слову, я пока не был в новом выставочном центре, но планирую посетить его в ближайшее время. Может быть, даже для того, чтобы посмотреть, как он выглядит изнутри.

# Бюджет падающих доходов

**Михаил Немировский** / Смольный утвердил проект закона «О бюджете Санкт-Петербурга на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов» почти с 50-миллиардным дефицитом. В городском правительстве надеются на федеральную помощь, но в следующем году она сократится вдвое. ➔

Как рассказал на заседании правительства Петербурга председатель финансового комитета Эдуард Батанов, бюджет на предстоящий трехлетний период был впервые сформирован по «программному» методу. По 17 отраслевым госпрограммам распределено 92% расходной части бюджетов последующих лет.

Доходы городского бюджета на 2015 год составят 408,1 млрд рублей, расходы – 458 млрд рублей. В 2016 году прогноз по доходам – 439,2 млрд рублей при расходах в 481,7 млрд рублей. В 2017 году комитет финансов прогнозирует доходы на уровне 473,2 млрд рублей, расходы составят 510,3 млрд рублей.

Дефицит бюджета на 2015 год составляет 49,9 млрд рублей, однако эта цифра не окончательна. Как рассказал журналистам господин Батанов, в проекте бюджета не учтено несколько крупных объектов, по которым в настоящее время готовится проектная документация. Это капремонт Тучкова моста, работы на набережной Макарова со строительством моста через остров Серный, а также семь новых школ (по четырем из них документация уже готова – прим. ред). Благодаря этим дополнительным расходам в рамках весенних корректировок дефицит может вырасти до 59 млрд рублей.

А вот доходы города неуклонно сокращаются. По сравнению с текущим годом их объем снизился на 1 млрд рублей. При этом

прогноз налоговых и неналоговых доходов города на 2015-2016 годы уменьшен относительно параметров трехлетнего бюджета, утвержденного Смольным в 2013 году на 16,9 млрд рублей в 2015 году и 17,2 млрд рублей в 2016 году. По словам господина Батанова, снижение доходов объясняется, в частности, уменьшением поступлений от акцизов в связи с сокращением производства алкогольной продукции, недопоступлением акцизов на нефтепродукты, а также уточнением прогноза социально-экономического развития города. Более 1,6 млрд рублей город не получит из-за упрощенной системы налогообложения – пониженная ставка налога вводится с 1 января 2015 года.

Также со следующего года, согласно проекту городского бюджета, существен-

но сократится объем федеральной помощи. В 2015 году Смольный рассчитывает получить из федерального бюджета 12,5 млрд рублей, в 2016 и 2015 годах – 12,8 и 13,4 млрд рублей соответственно. Напомним, в 2014 году федеральное софинансирование составило 34,2 млрд рублей. Главная причина сокращения вливаний – завершение строительства Западного скоростного диаметра. В 2014 году на возведение магистрали федеральный бюджет направил 10,7 млрд рублей, а в 2015 году ЗСД будет возводиться в основном за счет инвесторов. Как рассказал Эдуард Батанов, правительство Петербурга надеется, что суммы федеральных поступлений могут быть увеличены в ходе весенних корректировок бюджета страны в Госдуме. Кроме

того, определенную сумму Петербург может получить после распределения дотаций в регионы: сколько и кому направить, российское правительство будет решать в течение 2015 года.

Наиболее значимые ассигнования в 2015 году будут направлены на развитие образования (94,9 млрд рублей), транспорта (87,7 млрд рублей), здравоохранения (70,1 млрд рублей), на социальную поддержку граждан (54,7 млрд рублей), на обеспечение доступным жильем и услугами ЖКХ (30,3 млрд рублей). В 2015-2017 годах на реализацию АИП будет направлено 255,8 млрд рублей, в том числе в 2015 году 85,9 млрд рублей, что почти на 15 млрд рублей меньше объема программы в 2014 году. По программе в 2015 году будет построено 12 детских садов, 9 школ, 10 объектов здравоохранения, два объекта культуры и три спортивных объекта.

На улучшение жилищных условий граждан Смольный направит 6,3 млрд рублей, в том числе на реализацию ипотеки – 600 млн рублей, на программу «Молодежи – доступное жилье» 2,7 млрд рублей (против 2,5 млрд в 2014 году), а на расселение коммуналок город выделит 3 млрд рублей, что на 500 млн рублей больше финансирования 2014 года.

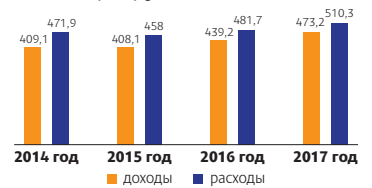
## МНЕНИЕ



**Вячеслав Нотьяг, депутат Законодательного собрания Петербурга:**

Губернатор несколько раз сказал, что бюджет у нас социальный направленный. Я не могу с этим согласиться. Петербург, к сожалению, до сих пор является городом коммуналок, а мы только сокращаем расходы на их расселение. У нас сейчас 117 тысяч коммунальных квартир. В 2014 году мы потратили на это 7,8 млрд рублей, а в 2015 – в два раза меньше. О какой социальной направленности может идти речь, если очередь на получение жилья составляет 87,5 лет?

## Бюджет Петербурга на 2014-2017 годы, млрд руб.



Источник: правительство Петербурга

**LEGENDA**  
INTELLIGENT  
DEVELOPMENT

## КУПИМ

лучшие земельные участки  
в Санкт-Петербурге

НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ  
В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА  
многоквартирных жилых домов

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

РЕКЛАМА



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**ПЕТЕРБУРГСКИЕ ДОРОГИ®**

Дорогие друзья и коллеги!

Поздравляем вас  
с профессиональным  
праздником – Днем  
работников дорожного  
хозяйства!

Желаем крепкого здоровья,  
счастья и успехов  
в любых начинаниях!



РЕКЛАМА

Проектирование автомобильных, городских дорог и улиц,  
транспортных развязок, искусственных сооружений,  
линий рельсового транспорта

**ЗАО «Петербургские дороги»**  
196105, Санкт-Петербург, Московский пр., 143, офис 220  
Телефон: (812) 334 9851, факс: (812) 661 0006  
E-mail: mail@pbdr.ru, www.pbdr.ru

## ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

## ОБСЛЕДОВАНИЕ И МОНИТОРИНГ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

192019 Санкт-Петербург, Хрустальная ул., 11  
Тел.: 329-23-04, 329-23-05, admin@grast.spb.ru

Свидетельство о допуске СРО ПСЗ 17-05-12-079-П-016 от 17.05.2012

# Прополка строительных СРО

**Никита Кулаков** / На петербургском рынке строительных саморегулируемых организаций (СРО) начинается большая чистка. В группе риска находится четверть городских организаций. Те, что не смогут документально доказать свою добросовестность, должны будут покинуть рынок уже в этом году. ➔

## Чистка в законе

В октябре Госдума РФ планирует принять в Градостроительный кодекс поправки, которые позволят Национальному объединению строителей (НОСТРОЙ) исключать из своего состава неблагонадежные СРО. Автоматически эти структуры потеряют место в реестре Ростехнадзора, а значит, и на рынке. Как рассказал координатор НОСТРОЯ по Петербургу, гендиректор «Объединения строителей Петербурга» Алексей Белоусов, сейчас на рынке города работают 35 строительных СРО. Большинство из них договорилось добровольно до конца октября подать в специально созданную рабочую группу квартальные выписки с банковских счетов, где хранятся их компенсационные фонды, а также информацию об оплате членских взносов в НОСТРОЙ. Эта информация будет рассмотрена на ближайшей окружной конференции строительных СРО Петербурга и передана для анализа в НОСТРОЙ. «Если окажется, что объединения ведут деятельность с нарушениями и не платят взносы, это станет основанием для их исключения», – говорит Алексей Белоусов. Отказ СРО подать необходимые сведения тоже будет расценен как сигнал для более тщательной проверки. Первые выводы о ситуации на рынке строительных СРО Петербурга НОСТРОЙ планирует сделать уже в середине ноября – на съезде в Москве.

## Группа риска

Саморегулируемые организации, оказавшиеся вне закона, потеряют право выдавать строителям допуски на работы, а выданные ими до этого допуски будут аннулированы. Что касается собранных ими денег в компенсационные фонды, то эти средства, в соответствии с законодательством, будут переданы в НОСТРОЙ. «Члены таких СРО на какое-то время окажутся вне рынка. Им придется экс-

**В группу риска попадают 25% строительных саморегулируемых организаций, зарегистрированных в Санкт-Петербурге. Оценить их реестры невозможно, поскольку их деятельность непрозрачна**

тренно вступать в другое объединение», – говорит Алексей Белоусов. По его оценке, в группу риска попадают 25% СРО, зарегистрированных в Петербурге. «Оценить их реестры невозможно, поскольку их деятельность непрозрачна. Но, по нашей оценке, в них состоит до 10 тыс. строительных фирм. Причем не только из Петербурга, но и из других регионов», – сообщил Алексей Белоусов. Общий размер

компенсационных фондов строительных СРО Петербурга, по его словам, составляет 12 млрд рублей, а строительных СРО России – превышает 100 млрд рублей.

## Давно пора

Строители идею чистки рынка СРО поддерживают. «После принятия закона о СРО появилось много компаний-однодневок, которые за мизерную плату налево и направо выдавали допуски. Например,

этот рынок давно назрело. Есть СРО, которые взялись непонятно откуда, и неясно, кто там состоит. Их деятельность ставит под сомнение репутацию всего строительного сообщества», – согласен первый заместитель гендиректора ГК «Пионер» Константин Ковалев. «Главное, чтобы проверки не стали средством конкурентной борьбы между СРО. Резкие карательные меры не всегда на пользу рынку», – говорит гендиректор «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

Компенсационный фонд СРО, млрд рублей



Источник: аппарат координатора НОСТРОЙ по Петербургу

ОПТИМАЛИЗМ ARE ГУА ГОСУДАРСТВЕННАЯ УНИВЕРСИТЕТСКАЯ АКАДЕМИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ДИЗАЙНА PROESTATE EVENTS

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '14

ДЕКАБРЬ 2014

✦ Екатеринбург ✦ Казань ✦ Нижний Новгород ✦ Тюмень  
✦ Омск ✦ Москва ✦ Санкт-Петербург ✦ Самара

**ПРИГЛАШАЕМ К УЧАСТИЮ**

+7 (495) 668 09 37    www.PROEstate.ru    +7 (812) 640 60 70

АСН-инфо

**УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ! ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»**

<b>20.10.2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Точки роста: Василеостровский район</li> <li>Технологии и материалы: Рынок ЖБИ</li> <li>Жилье</li> </ul>
<b>27.10.2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управление и рынок труда</li> <li>Технологии и материалы: Инженерные изыскания в строительстве</li> <li>Реставрация исторических парков и садов</li> </ul>
<b>03.11.2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</li> <li>Технологии и материалы: Рынок материалов для создания внутренних стен</li> </ul>
<b>10.11.2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управление и рынок труда</li> <li>Экспертиза</li> <li>Технологии и материалы: Нулевой цикл</li> <li>Жилье</li> </ul>

РЕКЛАМА

ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ: (812) 605-00-50

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

**ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU**

**Гражданский Жилищный Форум**  
Дата и место проведения: 1.10.2014-5.10.2014, Санкт-Петербург, Sokos Hotel Olympia Garden и СКК

**ВИДЕОСЮЖЕТЫ НА ASNINFO.RU**

**Конкурс «Лидер строительного качества»**  
Дата и место проведения: 30.09.2014, Санкт-Петербург, Аппарат полномочного представителя Президента Российской Федерации Северо-Западного федерального округа

Полные фото- и видеотчеты с мероприятий смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

РЕКЛАМА

# «Гранд Каньон» обзавелся отелем

**Никита Кулаков** / Компания «Соломон» Муссы Экзекова, девелопера ТРК «Гранд Каньон», построила в Петербурге первую гостиницу и будет сама ею управлять. Эксперты предупреждают, что турпоток в Петербург снизился на 20% из-за последних событий в глобальной политике. Это может негативно повлиять на окупаемость проекта. ➔

## От ТРК до гостиницы

Компания «Соломон» построила гостиницу класса «три звезды» на 133 номера на улице Шостаковича, 2, рядом с ТРК «Гранд Каньон». Это первый и пока единственный проект данного формата в портфеле компании. Площадь девятиэтажного здания гостиницы – 8,3 тыс. кв. м. Инвестиции в ее строительство и оснащение составили 0,7 млрд рублей. «Срок окупаемости вложений превысит 10 лет», – говорят в компании. Собственник позиционирует проект как классический отель, хотя все номера, как в апарта-отеле, оборудованы кухнями со встроенной техникой, и у гостей есть возможность долгосрочного проживания по фиксированной цене. Судя по данным на сайте проекта, номер в отеле стоит от 2100 рублей в сутки. Управлять отелем девелопер будет самостоятельно. Для этой цели он создал собственную управляющую компанию. К плюсам нового гостиничного проекта эксперты относят близость к КАД и станции метро «Проспект Просвещения». «Место, конечно, спорное, поскольку туристов в первую очередь интересуют отели в центре. Но отель может быть успешен за счет групповых туристов», – говорят эксперты Maris в ассоциации с CBRE.



Собственник позиционирует проект как классический отель

нии пояснили, что отель задумывался как элемент единого водноспортивного комплекса, который девелопер строит в районе «Гранд Каньона». В его составе должны быть бассейн, оздоровительный центр и аквапарк. Ранее Мусса Экзеков заявлял, что освоение территории завершится в 2015 году и обойдется в 50 млн евро. А гостиница, по его словам, нужна

для того, чтобы водноспортивный комплекс могли посещать не только жители Петербурга, но и гости из других регионов. Напомним, что участок площадью 2,2 га под гостиницу девелопер получил от города на инвестиционных в далеком 2010 году. Компании пришлось за свой счет расселить гаражный кооператив, который там располагался.

## Спрос сократился

«Гранд Каньон» выходит на рынок в сложный для гостиниц период. «Туристический спрос во время политической турбулентности страдает первым. В этом году из-за событий в Украине загрузка петербургских гостиниц по итогам полугодия снизилась на 7% до 56%», – говорит руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Дэвид Дженкинс.

Спад туристического потока в Петербург со стороны иностранных туристов, по данным Северо-Западного отделения Российского союза туристической индустрии, в этом сезоне составил 20%. Правда, в данных городского комитета по развитию туризма эта цифра скромнее – 7%. Всего, по данным JLL, в Петербурге работает 120 гостиниц на 17,3 тыс. номеров. Из них к качественным эксперты относят 30 гостиниц на 8,5 тыс. номеров. Помимо этого, в городе более 500 мини-отелей и хостелов.

## В рамках единой концепции

Тиражировать гостиничный формат «Соломон» не планирует. В компа-

**цифра**

**120** гостиниц

работает в Санкт-Петербурге

# БЭСКИТ®

21 год  
экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел НТМ ГО ЧС**
- Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- Вибродиагностические исследования**
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

# ПЕРСПЕКТИВА

ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

## ЗАВОД ЖБИ

Производство железобетонных изделий и товарного бетона

Всеволожский район, пос. Заводской. | Телефон коммерческого отдела: (812) 611-08-62

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС СТРОЙМАСТЕР

## СТРОЙМАСТЕР-2014

С 1 сентября по 24 октября 2014 года

I этап – с 1 сентября по 27 сентября 2014 года. На первом этапе компании присылают заявки, и конкурсная комиссия отбирает участников.

II этап – с 1 октября по 24 октября 2014 года. На втором этапе конкурсная комиссия выезжает на объекты и оценивает работу бригад и рабочих по утвержденным оргкомитетом критериям.

Торжественное подведение итогов и награждение победителей состоится 11 ноября во Дворце Труда (Княжеская гостиница) по адресу: Санкт-Петербург, Площадь Труда, д. 4

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр (тел.: 324-99-97, info@stroyul.ru)

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Интернет-партнеры: BNRU, stroyuls.ru

Информационные партнеры: СИРОЙСКА, СТРОЙ.ПАРК, ГОРИЗОНТ

→ **ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по договору поручения продает земельный участок для размещения промышленных объектов в городе Пушкине, сообщает портал asninfo со ссылкой на пресс-службу Фонда имущества.** Речь идет об участке площадью 24 143 кв. м, расположенном на Старогатчинском шоссе, 8А. Здесь имеется 7 объектов недвижимости общей площадью более 5800 кв. м. Цена продажи составляет 70 млн рублей. Ранее этот участок предназначался под строительство мусороперерабатывающего завода, но по экономическим причинам проект реализован не был. Тем не менее, инвестор получил согласования и технические условия на подключение к сетям.

→ **Совет директоров ОАО «Ленэнерго» утвердил отчет об итогах выполнения бизнес-плана (включая инвестиционную программу) за первое полугодие, а также за первый квартал 2014 года, говорится в сообщении asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу электросетевой компании.** Инвестиционная программа ОАО «Ленэнерго» за первый квартал и первое полугодие 2014 года выполнена в полном объеме в стоимостном и физическом выражении. В соответствии с утвержденным отчетом, по итогам первого полугодия 2014 года выручка составила 20,105 млрд рублей. Показатель единовременной мощности за шесть месяцев 2014 года – 130 МВт. Полезный отпуск электроэнергии в сеть – 14,516 млн кВтч.

→ **Реставрационный ремонт исторического здания Таможни на набережной Макарова, 4 оценен в 42,4 млн рублей.** Это стартовая цена конкурса, сведения о котором размещены на портале госзакупок. Заказчик – СПб ГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры». Заявки ожидаются до 28 октября, победитель станет известен 11 ноября 2014 года. Срок выполнения работ – до 15 декабря 2014 года. Полное наименование договора – «Реставрация лицевых фасадов с парком объекта культурного наследия федерального значения «Таможня».

# «Экспофорум» начался с газа

**Николай Волков /** На прошлой неделе начал работать КВЦ «Экспофорум». Первым мероприятием там стал газовый форум. Однако главное выставочное мероприятие города – Петербургский экономический форум – пока на новую площадку не переезжает. В будущем году он пройдет на старом месте – в «Ленэкспо».

Первым мероприятием сданного в эксплуатацию на прошлой неделе КВЦ «Экспофорум» стал IV Петербургский международный газовый форум. С открытием этой площадки туда постепенно будут переведены все выставки и мероприятия, которые с 1968 года проходили в «Ленэкспо» на Васильевском острове. На данный момент расписание составлено до 2017 года. Единственное мероприятие, которого недосчитается новый комплекс – это Петербургский экономический форум, который в 2015 году в последний раз пройдет в привычном месте.

«Экспофорум» расположен на земельном участке площадью 56 га между Пулковским и Петербургским шоссе. В состав комплекса войдут конгресс-центр общей вместимостью до 7000 человек, три выставочных павильона, галерея пассажа, два отеля (4-звездочный Hilton Hotels&Resorts и 3-звездочный Hampton by Hilton), таможенно-логистический комплекс, паркинг, три вертолетные площадки и объекты инженерной инфраструктуры. На сегодняшний день ГК «Эталон» сдала в эксплуатацию конгресс-центр, три выставочных павильона, здание пассажа, таможенно-логистический комплекс и два контрольно-пропускных пункта. Ввод в эксплуатацию двух отелей и бизнес-центров на территории «Экспофорума» запланирован на декабрь 2014 года – здесь завершаются отделка фасада и внутреннее обустройство зданий. Общий объем инвестиций в строительство «Экспофорума» составляет 1 млрд USD. Генеральным подрядчиком выступила группа компаний «Эталон».

Что появится на месте старого выставочного комплекса – пока не до конца ясно. На ближайшие несколько лет в нем разместятся постоянные экспозиции – городской центр импортозаме-



В состав комплекса входят конгресс-центр общей вместимостью до 7000 человек, три выставочных павильона, галерея пассажа, два отеля, таможенно-логистический комплекс, паркинг и три вертолетные площадки

щения, центр больничиков, открытый в сотрудничестве с Олимпийским комитетом, центр сотрудничества с Китаем и Азиатско-Тихоокеанским регионом, продовольственная биржа с продуктами от Ленобласти и Белоруссии и развлекательный павильон для детей.

Застройка площадки «Ленэкспо» начнется не ранее 2016 года. Окончательная концепция реновации еще не выбрана.

По ранее распространенной информации, здесь планируется возвести элитное жилье, гостиницу, торговый центр и яхт-клуб. По оценке участников рынка, на 15 га, которые сейчас занимают павильоны выставочного комплекса, можно построить около 800-900 тыс. кв. м жилой и коммер-

ческой недвижимости. «Это место хорошо для жилья бизнес- и комфорт-класса. К тому моменту, когда начнутся продажи, будет запущен Западный скоростной диаметр, что моментально улучшит транспортную доступность района. Кроме того, неоспоримое преимущество этой территории – вид на Финский залив», – считает Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС». «Место уникальное: рядом морской вокзал, хорошие виды, а после запуска ЗСД улучшится и транспортная доступность. Полагаю, жилье здесь может стоить от 130 тысяч рублей за квадрат», – говорит Светлана Петрова, директор ГК «Балтийский монолит».

## ИнтерСтройЭкспо 2015 Международная строительная выставка

**18-21 марта 2015 г.  
Место проведения:  
Санкт-Петербург, КВЦ  
«ЭКСПОФОРУМ»**

В 2015 году 21-я международная строительная выставка «ИнтерСтройЭкспо» впервые пройдет в новом конгрессно-выставочном центре «ЭКСПОФОРУМ», который позволит значительно повысить качество предоставляемых услуг как для участников выставки, так и для посетителей. Все выставочные павильоны построены по бесколлонной технологии, в каждом находится фальш-полы, в которых проложены все коммуникации, что позволит экспонентам подключать необходимое

оборудование практически в любой точке павильона. Такая современная конструкция и увеличившаяся по сравнению с «Ленэкспо» площадь павильонов позволят организаторам зонировать пространство выставочной экспозиции, исходя из представляемой участниками продукции, что позволит значительно улучшить навигацию. Конгрессно-выставочный центр «ЭКСПОФОРУМ» располагается на Петербургском шоссе, 64, недалеко от международного аэропорта Пулково, что особенно удобно для гостей, прибывающих из других городов и стран. В непосредственной близости от комплекса проходит кольцевая автодорога, а также

проектируется скоростная автомагистраль Москва – Санкт-Петербург. Время в пути до КВЦ «ЭКСПОФОРУМ» на автомобиле или общественном транспорте составит около 5 минут от аэропорта Пулково и от КАД, около 15 минут от станций метро (Московская, Кировский завод), около 30 минут – от исторического центра. Для удобства посетителей будут организованы специальные бесплатные автобусы от метро (Московская, Кировский Завод) с интервалом движения 15 минут. На 2015 год на выставке «ИнтерСтройЭкспо» заявлено 4 крупных раздела: строительство и архитектура, чистовая отделка, строитель-

ная техника, благоустройство и безопасность. Уже традиционно одновременно с «ИнтерСтройЭкспо» пройдет международная выставка систем отопления, водоснабжения, сантехники, кондиционирования, вентиляции и оборудования для бассейнов Aqua-Therm St. Petersburg и международная выставка загородного домостроения «Загородом». Экспозиция «ИнтерСтройЭкспо 2015» имеет четкое зонирование по разделам, благодаря чему участники получат больше целевых посетителей, которым, в свою очередь, будет проще сориентироваться и посетить все стенды участников нужного раздела. Выставка по праву считается ведущим



событием на строительном рынке Северо-Запада России и ежегодно привлекает около 15 000 специалистов. Центральным мероприятием деловой программы выставки традиционно станет Международный конгресс по строительству ИВС, обеспечивающий прямой диалог представителей органов власти и бизнес-сообщества. В 2014 году в работе Конгресса приняла участие более 300 делегатов. Пленарное заседание Конгресса прошло под председательством Владимира

Анатолевича Яковлева, президента Российского Союза строителей, и при участии делегации Министерства строительства России во главе с первым заместителем министра Леонидом Оскаровичем Ставицким. Кроме того, в рамках выставки состоится форум градостроительства и архитектуры A.City.

Подробнее о выставке  
[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

**InterStroy  
Expo**

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

# В Южном создадут «Инноград»

**Никита Кулаков** / В проекте города-спутника Южный появится образовательный, научный и производственный центр «Инноград науки и технологий». Под него зарезервировано 50 га в новом районе. С учетом строительства кампуса территория «Иннограда» может составить 200 га. ➔

О планах строительства «Иннограда» в составе города-спутника Южный на прошлой неделе сообщили представители девелопера проекта – компании «Старт Девелопмент» Захара Смушкина. По их словам, «Инноград» станет продолжением анонсированного год назад проекта «Роснано» по строительству в Южном центра, ориентированного на развитие инновационной инфраструктуры. До сих пор параметры этого проекта были неизвестны. Согласно концепции «Иннограда», партнерами «Роснано» выступают Университет информационных технологий, механики и оптики (ИТМО),

## Землю – даром!

Стоимость проекта пока не разглашается. Но, по оценкам экспертов, речь идет о десятках миллиардов рублей. Глава комитета по промышленности и инновациям Смольного Максим Мейксин сообщил, что город будет поддерживать проект, в том числе и финансово. «Но в бюджет на 2015 год финансирование не заложено», – сообщил он.

В «Старт Девелопмент» отметили, что землю под проект «Иннограда» готовы передать ИТМО и «Роснано» на «очень льготных условиях – почти бесплатно».

**В «Старт Девелопмент» отметили, что землю под проект «Иннограда» готовы передать ИТМО и «Роснано» на «очень льготных условиях – почти бесплатно». Правда, всю инженерию девелопер будет строить сам**

администрация Петербурга и «Старт Девелопмент». В «Роснано» получить комментарий не удалось.

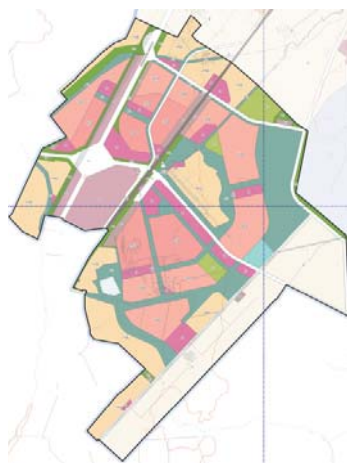
## 200 га под науку

Но в «Старт Девелопмент» сообщили, что под объекты научного и производственного центра «Инноград науки и технологий» зарезервирована территория 50 га. Там хотят построить пять научно-технологических центров, включая лаборатории, инженеринговые комплексы и бизнес-парк. Еще около 150 га займет сопутствующая инфраструктура – университетские кампусы, отель, а также жилье для сотрудников и специалистов. Кроме того, высокотехнологичные предприятия, привлеченные к сотрудничеству ИТМО, могут быть размещены в индустриальной зоне города-спутника. «Ожидается, что соглашение между ИТМО, «Роснано», УК «Старт Девелопмент» и администрацией Петербурга будет подписано в конце октября», – сообщила пресс-служба «Старт Девелопмент».

Участники рынка считают, что девелопер рассчитывает на поддержку государства в вопросе оснащения территории сетями. А это по затратам на порядок дороже рыночной стоимости самой земли Южного. Правда, в «Старт Девелопмент» сообщили, что, по соглашению с городом, всю инженерию девелопер будет строить сам. Но сколько средств на это потребуются, в компании не уточнили.

Город-спутник Южный будет построен в Пушкинском районе Петербурга, по обе стороны от Киевского шоссе, на территории около 2 тыс. га. Строительство должно начаться в 2015 году. В течение 19 лет там будет возведено 4,3 млн кв. м жилья для 134 тыс. человек и 116 тыс. рабочих мест. Стоимость проекта составит 176 млрд рублей. Это не первый проект научно-производственного кластера в регионе. Правительство Ленобласти строит индустриальный парк на 17 га в Гатчине для размещения малых и средних инновационных компаний. Якорным резидентом парка станет созданное правитель-

## Генплан города-спутника Южный



ством региона и «Роснано» предприятие «Северо-Западный центр трансфера технологий». Был анонсирован в регионе и проект кампуса объединенных вузов СПбГУ и ГУМРФ (Университета им. Макарова). Под него был зарезервирован участок площадью 122 га в Кудрово. Но поскольку финансирование проекта в объеме 5 млрд рублей из федерального бюджета так и не началось, землю власти региона передали другому инвестору – компании «Форт Групп» под строительство стадиона для футбольной команды «Тосно». Но крест на идее, тем не менее, не поставлен.

## цифра

**2 тыс. га –**

территория города-спутника Южный в Пушкинском районе

## АСИИНФО НОВОСТИ

➔ **За девять месяцев 2014 года в Петербурге введено в эксплуатацию 2 124 965,6 кв. м жилья – это 1055 домов на 35 577 квартир, включая индивидуальное жилищное строительство, сообщили в комитете по строительству городской администрации.** Глава комитета Михаил Демиденко отметил, что прирост объема ввода составил 10% по сравнению с III кварталом прошлого года. «В прошлом году было введено в эксплуатацию 1 937 298 кв. м, а сегодня этот показатель превысил 2 млн, что позволяет говорить о позитивных тенденциях строительного рынка Санкт-Петербурга», – сказал Демиденко. Лидером по объему ввода стал Пушкинский район, здесь построено 291 399,4 кв. м жилья. Невский район, уступив лидерство, стал вторым, здесь объем ввода составил 266 238 кв. м. На третьем месте оказался Приморский район, где построено 266 072 кв. м жилья. В индивидуальном жилищном строительстве лидирует Курортный, Пушкинский и Петродворцовый районы.

➔ **Законодательным собранием Петербурга приняты** в первом чтении поправки в закон о капитальном ремонте общего имущества жилых многоквартирных домов. Поправки обяжут Смольный актуализировать программу капремонта не реже одного раза в год. Помимо этого, в первую очередь будут ремонтировать дома, признанные аварийными. В сведения, подлежащие включению в региональную программу капремонта, документом включены строительный объем и энергетический паспорт многоквартирного дома. Также депутаты хотят расширить перечень работ, которые могут оплачиваться из средств фонда капремонта. Помимо этого, законопроект расширяет требования к подрядным организациям, в список внесено обязательное страхование рисков неисполнения договора об оказании услуг и выполнении работ.

➔ **В зимний период 2014-2015 гг. в Петербурге сократится доля соли** в материалах противогололедной обработки дорожного покрытия. Об этом сообщил глава комитета по благоустройству Владимир Рублевский на заседании правительства города. Глава комитета, назначенный на должность 1 октября, рассказал, что пока город не может совсем обойтись без применения соли, однако ее будут использовать на 20% меньше, чем в прошлом зимнем сезоне. Количество соли на дорогах Петербурга уменьшится в пользу солевых растворов и гранитной крошки.



**(812) 383 7777**  
**www.oaorgugk.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», вступившем в силу 01.01.2013

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

Технико-экономическое обоснование инвестиционных проектов

Определение наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Оценка и инвестиционный консалтинг

Подготовка документов для регистрации права собственности

Подготовка документов для прохождения кадастрового учета

Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию

Техническое обследование объектов капитального строительства

Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок

Геодезические и землеустроительные работы

Инженерно-геологические изыскания



# «АШАН» построит склад в Шушарах

**Роман Русаков** / Компания «А Плюс Девелопмент» построит на территории индустриального парка «А Плюс Парк Шушары» мультитемпературный склад площадью 25 тыс. кв. м для торговой сети «Ашан». ➔

Долгосрочный договор аренды заключен по схеме built-to-suit (строительство под заказчика). Консультантом сделки выступила компания Colliers International.

Как сообщили в компании, новый современный мультитемпературный складской комплекс будет введен в эксплуатацию летом 2015 года. В помещении будут оборудованы склад для охлажденной продукции (рыба, мясо, овощи, фрукты), склад для хранения алкоголя, а также сухой асептируемый склад для всего остального ассортимента, предлагаемого торговой сетью.

Жан-Филипп Флоре, региональный директор по снабжению и логистике, «АШАН Россия», говорит: «Открытие нового склада в Санкт-Петербурге позволит компании «АШАН» улучшить ежедневное снабжение товарами своих девяти гипермаркетов, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Благодаря консолидации всех групп товаров, в том числе непродовольственных продукции, алкоголя и свежих продуктов, в одной локации компания «АШАН» сможет оптимизировать логистические процессы и тем самым качественно и оперативно реагировать на запросы потребителей. Расположение складского комплекса и его конфигурация позволят наилучшим образом распределить грузовые и транспортные потоки».

## В индустриальном парке

Объем инвестиций в строительство склада не разглашается, но, по оценкам экспертов, капиталовложения в объект составят более 40 млн USD.

Мультитемпературный склад будет построен на территории индустриального парка «А Плюс Парк Шушары» на Московском шоссе. Проект реализует компания «А Плюс Девелопмент». «А Плюс Парк Шушары» располагается на земельном участке в 72 га, общая площадь индустриального парка составляет около 300 тыс. кв. м. Кроме планируемого к постройке складского комплекса компания АШАН, здесь уже располагаются торговые-распределительный комплекс компании «ЭТМ» и индустриально-складской комплекс «АКМ Лоджистикс».

## Объекты, планируемые к открытию в IV кв. 2014 г.

Название	Класс	GBA, кв. м	GLA, кв. м
Руслан, II очередь	A	28 000	9500
Логопарк Троицкий	A	42 650	39 250
Конная Лахта	B	5500	4400
Würth	A	14 300	14 300
ИП Ладога, III очередь	B	8400	6250
Итого		98 850	73 700

Источник: ASTERA

Новый проект складского комплекса будет реализован по схеме built-to-suit (строительство под заказчика). По оценке Colliers International, суммарный спрос на склады, построенные под требования конкретного заказчика, в Санкт-Петербурге составляет около 200 тыс. кв. м.

Михаил Тюнин, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает: «Мультитемпературные складские комплексы – сложный инженерный объект, потому его строительство обходится на 40% дороже, чем склада класса А. Стоимость возведения такого объекта – от 1700 долл./кв. м, обычный склад – 1000-1200 долл./кв. м. В силу специфики спрос на объекты ограничен, около 30-40 тыс. кв. м в год, потому и строить их – дело более рискованное, так как есть риск незаполнения. Чаще их строят под конкретного заказчика. Например, склад «Верный» площадью 45 000 кв. м был введен в прошлом году. В этом построили пока лишь 7000 кв. м таких складов».

Если говорить об общей ситуации на складском рынке, то, по данным ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, в период с июля по октябрь в Санкт-Петербурге ввели в эксплуатацию 2 качественных складских комплекса арендопригодной площадью 72 000 кв. м. В IV квартале ожидается ввод еще 73 700 кв. м арендопригодных складских площадей.

В III квартале в Петербурге ввели в эксплуатацию два складских комплекса класса А. Один из них, III очередь комплекса «Осиновая Роща», расположен на севере города. Общая площадь объекта составляет 54 000 кв. м, арендопригодная – 12 000 кв. м. Второй объект введен на юге

города – «Армада Парк» общей площадью 76 340 кв. м, арендопригодной – 60 000 кв. м.

## В ожидании новых поступлений

В IV квартале запланирован ввод в эксплуатацию еще 5 складских объектов совокупной арендопригодной площадью 73 700 кв. м. Из них три объекта представляют собой склады класса А, и еще два объекта – склады класса В.

Таким образом, во II полугодии 2014 г. должны быть введены в эксплуатацию семь складских комплексов общей арендопригодной площадью 145,7 тыс. кв. м. В случае реализации данных планов в полном объеме совокупное предложение на рынке складской недвижимости увеличится на 9,4% и достигнет к концу года 1702,5 тыс. кв. м.

## Распределение спроса по специализации арендаторов, %



Источник: ASTERA

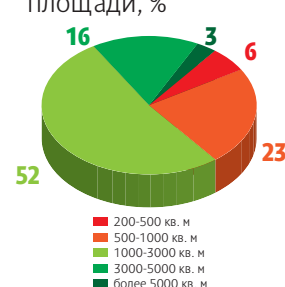
Более 80% заявленных к вводу во II полугодии арендопригодных площадей сосредоточено на юге и юго-востоке города. Также складские площади будут вводиться на северо-западе (11,3%) и востоке (4,3%) Петербурга.

«Несмотря на значительный объем нового предложения, уровень вакансий в складских комплексах вырос по сравнению с I полугодием незначительно, оставаясь в пределах 5-6% во многих качественных объектах. Большинство арендаторов пока не готовы переезжать в комплексы более низкого уровня, предпочитая оптимизировать занимаемые площади, таким образом сокращая расходы на аренду», – комментирует Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

При этом эксперты ASTERA отмечают, что внешнеполитическая ситуация и введенные в III квартале взаимные экономические санкции уже оказали влияние на рынок складской недвижимости: «В последние месяцы мы видели примеры, когда компании, имеющие европейские корни, приостанавливали свою работу в Петербурге. Однако они пока единичны, – комментирует Вера Бойкова. – В целом III квартал прошел значительно более активно, чем период с апреля по июль. Если в I полугодии большинство потенциальных арендаторов взяли паузу, ожидая дальнейшего развития событий, то к III кварталу многие компании успели приспособиться к новым условиям работы и были готовы смотреть складские объекты. Безусловно, параметры спроса претерпели некоторые изменения: например, если в начале года компания искала площадь в 4000 кв. м, то сейчас готова рассматривать уже не более 2000 кв. м», – отмечает эксперт.

«Удаленность от кольцевой автодороги начинает играть все меньшую роль при принятии решения об аренде склада. Расстояние в пределах 10 км от КАД воспринимается арендаторами как адекватное в случае наличия за городом качественного объекта с хорошей транспортной доступностью», – уточняет Вера Бойкова.

## Структура спроса на складские помещения в зависимости от площади, %



Источник: ASTERA

## 24 октября приглашаем Вас на новый семинар от ООО "Ваше Право!" «Налоговые проверки»

**Лектор: Куликов Алексей Александрович**  
Программа семинара:

1. Оптимизация налогов и уклонение от уплаты налогов: теоретическое и правовое разграничение.
2. Поводы и основания для проведения налоговых проверок.
3. Рассмотрение результатов налоговой проверки, порядок вступления решения в силу; порядок его обжалования и исполнения.
4. Участие в налоговых проверках сотрудников правоохранительных органов. Поводы и основания для проведения самостоятельных проверочных мероприятий правоохранительными органами.
5. Способы защиты интересов налогоплательщика.
6. Ответы на вопросы.

Зарегистрироваться для участия в семинаре или получить дополнительную информацию можно по телефону **680-20-00**



**12 октября**  
**Сергей Вадимович ГУСТОВ**,  
генеральный директор  
ООО «Газпром СПГ Санкт-Петербург»,  
ООО «Петербургстелюэзерго»

**13 октября**  
**Александр Георгиевич ВОРОБЬЕВ**,  
председатель Комитета по транспорту  
Администрации Санкт-Петербурга

**14 октября**  
**Сергей Анатольевич РУСИН**,  
председатель Комитета по государственному  
заказу Санкт-Петербурга

**16 октября**  
**Сергей Павлович АЛЕКСЕЕВ**,  
генеральный директор ОАО «ЛЕНЭКСПО»  
**Юрий Константинович БАКЕЙ**,  
директор СПб ГКУ «НИИПЗ Генплана  
Санкт-Петербурга»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

# Трест, который знают все

В условиях очевидного спада активности на петербургском рынке изысканий ЗАО «ЛентИСИЗ» (Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий) остается одним из немногих игроков, обеспеченных достаточным объемом работы. Более того, в сентябре компания начала реализовывать крупный оборонный проект – комплексные изыскания под строительство радиолокационной станции в Заполярье. О том, чем еще сегодня живет трест, рассказали генеральный директор компании Виктор Петров и руководители подразделений.



**Олеся Воронкович,**  
начальник  
лаборатории:

– Я работаю в тресте совсем недавно – год. За это время лаборатория была дооснащена стабилόμεтрами для трехосных испытаний с возможностью бокового расширения и компрессионными приборами для одноосного сжатия без возможности бокового расширения (все производства пензенского НПЗ «Геотек»). Так что теперь у нас оборудования больше, чем у кого бы то ни было в Петербурге. И это, на мой взгляд, действительно важный результат. Стабилόμεметрия сегодня наиболее востребована, потому что такие испытания закладываются в нормативные требования. А поскольку оборудование достаточно дорогое, у многих организаций, проводящих испытания грунтов, таких приборов нет.

Вообще, в отличие от многих организаций, которые ощутили сложности нынешнего периода, мы на себе это практически не почувствовали. Работы более чем хватает. Пусть все идет как идет. Тем более что бывают очень интересные заказы. Например, в начале сентября мы столкнулись с необходимостью выполнения исследований на торфах с пр. Энергетиков. Раньше мы с такими грунтами не работали, и это было полезной практикой.

Мы очень рады тому, что еще пять лет генеральным директором треста будет Виктор Николаевич Петров, которого переизбрали по решению трудового коллектива в сентябре. В «ЛентИСИЗе» все поставлено очень грамотно, много вложил еще предыдущий руководитель, и потому очень не хотелось бы неожиданностей и революций.



**Владимир Михайлов,**  
начальник  
отдела выпуска  
продукции:

– Сейчас мы наблюдаем уменьшение загрузки треста и задержки в поступлении оплаты выполненных заказов. Но пока, учитывая, что мы очень здорово отработали последние, наверное, 10 лет, у нас есть резервы. Я работаю в тресте уже более 20 лет, и все это время ни разу не было сбоев в выдаче зарплат, каждый месяц четко выплачиваются премии. А поскольку форма собственности предприятия – закрытое акционерное общество, то уже на протяжении десятка лет мы получаем хорошие дивиденды. Это ощутимое подспорье для наших ветеранов. Кроме того, шесть лет назад началась выплата корпоративных пенсий, и все работники обеспечиваются страховками ДМС.

Не могу не упомянуть и о нашей круглогодичной базе отдыха на берегу

Выборгского залива. Сегодня здание реконструировано и оборудовано всем необходимым для комфорта гостей, и сотрудники уже активно пользуются возможностью провести там выходные.

Может показаться странным, что трест вкладывает средства в организацию отдыха сотрудников, когда рынок переживает не лучшие времена: по последним данным, за полгода объемы продаж жилья в Петербурге сократились на 40%, а мы, разумеется, зависим от ситуации в строительстве. Но поскольку строительная отрасль в нашем городе дает очень много налогов и рабочих мест, все заинтересованы в том, чтобы она развивалась. Закончится строительство жилья – значит, будут больше строить промышленных, инфраструктурных объектов. И поэтому я смотрю в будущее с оптимизмом.



**Николай Олейник,**  
заместитель  
главного  
инженера:

– Сейчас на рынке наблюдается тенденция к уменьшению количества работы в связи с новым кризисом и ограниченными санкциями, введенными в отношении нашей страны. Но нам удастся пока сохранять достигнутые ранее объемы работы, и это, пожалуй, самый важный

## Более 50% портфеля заказов ЗАО «ЛентИСИЗ» составляют изыскания под жилищное строительство, в том числе под соцобъекты при комплексном освоении территории

момент. Наверное, на это влияет и наш активный поиск заказчиков, и репутация треста, благодаря которой заказчики обращаются к нам сами. Только сегодня я встречался с коллегой из организации смежного профиля. Упомянул название нашего треста – в ответ услышал: «Да, ЗАО «ЛентИСИЗ» знают все».

Вот сейчас я читаю информацию о тендере со стартовой стоимостью контракта почти миллиард рублей на изыскания под строительство пяти линий метрополитена, где приведено также мнение экспертов о том, что такую работу в Петербурге могут выполнить только три организации, в том числе «ЛентИСИЗ». Напрямую участвовать в этом тендере мы не можем, потому что по техническому заданию в составе изыскательских работ идут и проектные. Но выполнить такие инженерные изыскания с нашими нынешними знаниями и квалификацией сотрудников было бы очень интересно.

Конечно, крупные проекты для нас очень привлекательны. Например, мы уже несколько лет участвуем в реконструкции производственных мощностей «ФосАгро» в Волхове. Сейчас работаем совместно с тульскими проектировщиками над зака-

зом группы «ЕвроХим» по реконструкции предприятия в Кингисеппе. Но более 50% в нашем портфеле заказов составляют изыскания под жилищное строительство. И отмечу, что в последние три-четыре месяца, очевидно, вследствие политики Смольного, нацеленной на то, чтобы социальную инфраструктуру при комплексном освоении территории развивали сами застройщики, у нас появилось много заказов на изыскания под строительство детских садов и школ.



**Александр Пискунов,**  
начальник  
полевой  
геологической  
партии:

– В последнее время мы работали на нескольких интересных крупных площадных объектах – от 800 кв. м. Для нас это важно, особенно если объект находится в хорошем месте: в Шушарах, в районе аэропорта Пулково – в южной части города.

Итоги? В нынешнем году мы выполняем буровых работ в среднем на 6-8 км в месяц. Правда, наш объем за сентябрь меньше – в пределах 3,5 км. Но, во-первых, уже ясно, что этот спад кратковременный, а во-вторых, четыре-пять лет назад такой метраж считался отличным результатом. Так что объективных предпосылок для тревоги за будущее, наверное, нет.



**Алла Жиринас,**  
начальник отдела  
инженерной  
геологии:

– Мы немного опасаемся, что могут прекратиться инвестиции в строительство: мелкие фирмы с рынка уже ушли. Крупные заказчики, с которыми мы работаем, остаются на плаву, но неясно, будет ли это продолжаться. Хотя не могу не отметить, что все лето специалисты ЗАО «ЛентИСИЗ» работали с большой интенсивностью: объектов было много, и в целом нынешний год для нас успешен.

Мы уделяем много внимания обеспечению качества, своевременности, надлежащего выполнения обязательств, и, думаю, это во многом влияет на то, что постоянные заказчики вновь и вновь обращаются в «ЛентИСИЗ». Наверняка помогает и наша советская школа: в «ЛентИСИЗе» остались традиции наставничества. Например, в тресте работает Тамара

Ильинична Коробейникова – у нее более 40 лет стажа в поле. Сейчас она учит молодых полевиков – консультирует их, принимает материалы, дает задания. И треть коллектива – именно такие специалисты.



**Антон Устинов,**  
начальник отдела  
изысканий:

– На днях мы отправили экспедицию на обследование острова Среднего – таких серьезных командировок у нас давно не было. На острове предполагается строительство радиолокационной станции и небольшого жилого комплекса. Наша сфера ответственности – изыскания по геологии, экологии и топографии.

Этот проект можно сравнить с нашей недавней работой на строительстве морского порта в Приморске, где трест выполнял изыскания по заказу компании «Транснефть».

Надеюсь, что район нашей деятельности еще расширится. Хотелось бы поработать и на Юге, и в Сибири. Для этого у ЗАО «ЛентИСИЗ» есть все: и достаточно современное оборудование, в том числе спутниковое, и опытные кадры.



**Виктор Петров,**  
генеральный  
директор  
ЗАО «ЛентИСИЗ»:

– Мы нацелены на то, чтобы развиваться и на восток, и на запад. Надо будет – и Украину поедом восстанавливать. Мы готовы. Думаю, и сил наших хватит, и знаний. И, кстати, основная идея, с которой я шел на переизбрание – «Работать в любых условиях».

Мы сейчас живем в такой период, что иметь портфель работы вперед мы себе позволить не можем – нам этого не дадут. Выиграла компания-заказчик тендер – начинаем искать тех, кто выполнит изыскания дешевле и быстрее. Вот что важно, и этот момент мы стараемся не упустить, поэтому, может быть, в «ЛентИСИЗ» обращаются чаще, чем к другим. Нам иногда и ультиматумы предъявляют: «Сделаете за такое-то время – передаем этот заказ вам». Приходится соглашаться и выполнять.



190031, Санкт-Петербург,  
наб. реки Фонтанки, 113;  
тел. (812) 310-75-67;  
факс (812) 310-12-75



интервью

## Маргарита Бородатова: «Санкции подстегнут использование паевых инвестиционных фондов в строительстве»

Маргарита Бородатова, генеральный директор ООО «УК «ДОХОДЬ», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказала о перспективах использования паевых инвестиционных фондов в строительной отрасли.

– По мнению экспертов, закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФы) довольно редко используются для финансирования строительных проектов. Вы согласны с таким мнением? В чем причина их непопулярности?

– Не стоит говорить о непопулярности такого инструмента как ЗПИФ. Несмотря на то, что со времени своего появления на рынке он утратил преимущество, связанное с налогом на имущество, на данный момент ЗПИФ остается перспективным инструментом. Особенно это касается ЗПИФов недвижимости. Скажем так, инструмент не востребован рынком в должной степени. У ЗПИФа значительный потенциал и перспективы развития, обеспеченные рядом преимуществ – широкими возможностями привлечения денежных средств, оптимизацией налогообложения, диверсификацией рисков.

Как правило, популярность ЗПИФа ограничена его внешней сложностью. Строительный рынок довольно консервативен с точки зрения каналов финансирования. ЗПИФ – инструмент сравнительно новый и еще не всеми освоенный. Мы как управляющая компания имеем значительный опыт работы с ЗПИФами. А из опыта общения с различными застройщиками мы можем сказать, что при наличии понимания механизма работы ЗПИФ среди представителей топ-менеджмента строительной компании не возникает сложностей в последующем использовании ЗПИФа в строительстве. Поэтому сейчас рано говорить о том, что ЗПИФы недвижимости непопулярны.

– Оцените, пожалуйста, общий объем ПИФов, которые задействованы в реализации проектов на рынке недвижимости Петербурга (или

какова доля инвестиций ПИФ в местные строительные проекты).

– Согласно рейтингу крупнейших российских управляющих компаний, составленному по версии РА «Эксперт», общая сумма активов ЗПИФов компаний, базирующихся в Санкт-Петербурге, составляет более 30 млрд рублей. Таких компаний в рейтинге 6.

По данным портала Investfunds.ru, общая стоимость всех активов российских закрытых фондов недвижимости составляет немногим более 173 млрд рублей. Чуть большую сумму активов имеют закрытые рентные фонды (около 182 млрд рублей). Также стоит отметить, что часть строящихся объектов финансируется через фонды прямых инвестиций. Последние имеют значительные активы.

– В чем плюсы и недостатки финансирования реализации проекта посредством открытых и закрытых ПИФов?

– Подчеркну, что финансирование проектов в сфере недвижимости и строительства возможно только через закрытые паевые инвестиционные фонды, если говорить о фондах. Это можно объяснить, в частности, тем, что ЗПИФы рассчитаны на более длительный инвестиционный горизонт, что вполне соотносится со сроками реализации строительных проектов.

Главное преимущество финансирования проектов через механизм закрытых фондов состоит в том, что ЗПИФ не является плательщиком налога на прибыль. Кроме того, фонд имеет возможность привлекать инвесторов разного масштаба, тем самым расширяя сумму потенциальных инвестиций.

ЗПИФ может работать с разными застройщиками и проектами, диверсифицируя риски. Таким образом, есть то, что интересно инвесторам, и то, что привлекает застройщиков в механизме ЗПИФ. Недостатком, наверное, можно считать то, что инвестиционная декларация фонда ограничивается законодательной базой.

– Как правило, сколько инвесторов должно объединиться, чтобы получился паевой инвестиционный фонд? На какой доход в среднем они могут рассчитывать, судя по вашему опыту?

– Для того чтобы ЗПИФ недвижимости был сформирован, необходима сумма в 25 млн рублей. Но для строительной отрасли такие величины недостаточны. Поэтому желательно, чтобы на этапе начала работы объем фонда составлял 300-500 млн рублей и более. Если речь идет о финансировании фондом строящейся жилой недвижимости, то нюанс состоит в том, что по 214-ФЗ средства дольщиков может привлекать только застройщик. Если фонд застройщиком не является, то по такой схеме финансировать объект не получится. Но фонд может сдать в аренду застройщику участок под строительство. В таком случае работают договоры долевого участия.

Пайщиками фонда, как правило, выступают инвесторы разного масштаба, поэтому речь идет не об их количестве, а скорее о тех объемах денежных средств, которые они готовы внести в фонд.

Тем, кто не связан с рынком недвижимости, ЗПИФы интересны как финансовый инструмент, обеспечивающий доходность на этом рынке. Для тех, кто работает на строительном рынке, ЗПИФ – это способ оптимизации налогообложения и привлечения средств в объекты.

Если сравнивать доходность фондов недвижимости со ставкой депозита, которая колеблется по рынку на уровне 6-10%, то у ЗПИФов доходность выше – примерно 15-25%. Но и риски инвестирования другие, хотя и диверсификация имеет место быть.

– Какими характеристиками должен обладать проект, чтобы источником его финансирования мог выступить паевой инвестиционный фонд?

– Объект должен отвечать требованиям ликвидности с точки зрения продаж или наполнения (в случае с коммерческой недвижимостью) и потенциальной доходности для инвестора. При выборе объекта необходимо обращать внимание еще и на застройщика. Его надежность – тоже аргумент «за».

– Насколько, по Вашим оценкам, в условиях возрастающих рисков будут популярны ПИФы при реализации строительных проектов?

– Сложившаяся ситуация – набор многочисленных факторов влияния, в том числе, влияния на строительный и финансовый рынки. С точки зрения привлечения внутреннего инвестора, ЗПИФ – вариант очень удачный. Он объединяет средства пайщиков разного масштаба и не требует участия в проекте одного крупного инвестора. Таким образом, ЗПИФ может быть сформирован и без внешних заимствований. На фоне обострения отношений с мировым сообществом и иностранными инвесторами ЗПИФы недвижимости вполне могут стать популярным инструментом.

Наша компания, например, сейчас регистрирует правила нового ЗПИФа недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Паи фонда будут доступны совершенно разным категориям пайщиков, готовых инвестировать суммы от 50 000 рублей. Сформировать фонд мы планируем к концу 2014 года. Мы хотим обеспечить ликвидность паев, поэтому планируем пройти процедуру листинга на Московской Бирже с последующим включением паев нового фонда в котировальный список. Средства фонда будут инвестированы в объекты жилой и коммерческой недвижимости. Доход пайщиков будет на уровне 30% от прибыли фонда. Остальной доход будет реинвестирован.

### справка

ООО «УК «ДОХОДЬ» активно работает на рынке коллективных инвестиций с 2003 года и входит в состав одноименной финансовой группы. Под управлением компании находятся активы 14 инвестиционных фондов, в том числе 7 открытых и 3 закрытых фонда недвижимости, закрытый фонд венчурных инвестиций, фонд целевого капитала развития СПбГПУ и компенсационные фонды двух СРО. Правила еще одного фонда недвижимости находятся на регистрации в ЦБ РФ. Компания также управляет средствами част-

ных лиц в рамках услуги индивидуального доверительного управления. Общий объем активов в управлении превышает 10 млрд рублей. По этому показателю УК «ДОХОДЬ» занимает 2 место в рейтинге управляющих компаний Санкт-Петербурга (по версии НРА). Компания имеет лицензию ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами и на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами.

**жилье**

# Ипотека столкнулась с отказами

**Роман Русаков** / Рынок ипотечного кредитования продолжает рост, хоть и не такой бурный, как в начале нынешнего года. Однако банкиры стали гораздо более взвешенно относиться к оценке рисков потенциальных заемщиков – число отказов в выдаче жилищных кредитов выросло. ➔

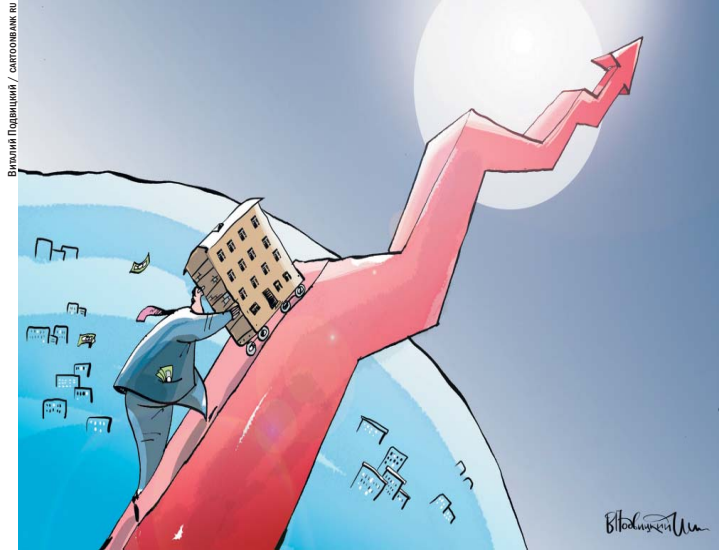
Банки стали тщательнее проверять заемщиков, и даже небольшие «темные пятна» в кредитной истории могут повлиять на решение об отказе.

По итогам первого полугодия, благодаря государственным инвестициям, поддержавшим ставки, рынок ипотечного кредитования в России, по данным УК «Финам Менеджмент», вырос на 40% (за весь 2013 год рост составил 30%). Опираясь на благоприятный фундамент предыдущего периода, очень динамично росло новое строительство – в первом полугодии рост ввода нового жилья составил 30% (за 2013 г. – только около 7%).

Но, как говорят аналитики, в ближайшие месяцы рынок, скорее всего, ожидает замедление на фоне увеличения ставок и сужения спроса, но все-таки по итогам года рост будет довольно высоким. На локальном рынке Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2014 г. объем ипотечного кредитования составил около 43 млрд руб., рост год к году – около 58%. «Во втором полугодии динамика на фоне прогнозируемого роста ставок и сужения спроса заметно снизится, тем не менее, по итогам года результаты могут сформироваться на весьма высоком уровне – около 90-95 млрд руб. (рост составит около 40%)», – прогнозирует Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент».

На первичном рынке рост ипотечных сделок был еще выше. «Доля ипотечных сделок в общем объеме заключенных договоров «Главстрой-СПб» растет с начала 2014 года. За 3 квартал она составила 50% от общего количества договоров долевого участия. Мы ожидаем сохранения высоких показателей по количеству выдаваемых ипотечных кредитов до конца года», – оптимистично отвечает Алексей Гусев, коммерческий директор ООО «Главстрой-СПб».

Он отмечает, что на протяжении последних 4-5 лет доля отказов банков на обра-



щения граждан в выдаче ипотечных кредитов в среднем составляет около 10%.

Юлия Мошкова, руководитель отдела ипотечного кредитования ЦРП «Петербургская Недвижимость», согласна с такой оценкой: «В среднем порядка 10% заемщиков отказываются в выдаче ипотечного кредита, еще незначительной доле клиентов – порядка 3% – банки предлагают сумму, которая несколько меньше запрашиваемой. Доля ипотечных сделок с начала года также практически не менялась, в зависимости от застройщика она составляет от 40% и более в общем объеме продаж».

Директор Санкт-Петербургского регионального филиала Россельхозбанка Илья Злуницын, впрочем, несколько выше оценивает долю отказов. По его словам, процент отказа заемщикам по ипотечным

кредитам составляет около 20%. «Данный показатель зависит от подхода банка к оценке залога, платежеспособности клиента и его кредитной истории», – соглашается господин Злуницын.

Ирина Дзюба, директор ипотечного бизнеса Локо-Банка, также оценивает процент отказа в 15-20%.

Константин Мурашкин, начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка, говорит, что в целом по рынку наблюдается рост отказов по ипотечным заявкам в связи с динамичным ростом потребительского кредитования и, как следствие, просрочки. «Основными причинами отказа клиентам в получении ипотечного кредита являются плохая кредитная история и несоответствие требованиям

службы безопасности», – говорит господин Мурашкин

Сергей Китаев, руководитель отдела ипотечного кредитования и оформления сделок с недвижимостью «ЮИТ Московия», также полагает, что с начала года наблюдается увеличение доли отказов. «Банки стали тщательнее проверять заемщиков, и даже небольшие «темные пятна» в кредитной истории могут повлиять на решение об отказе», – уверен он.

Константин Мурашкин отмечает, что «осторожничают» не только банки, но и клиенты. «Поэтому с начала года наблюдается сокращение средней суммы ипотечного кредита с 2,3 до 2,0 млн рублей», – говорит он.

**МНЕНИЕ**



**Галина Гараева,**  
генеральный директор компании «Континент»:

➔ Декларируемые условия банков постепенно ужесточаются: так, первоначальный взнос фактически вырос с 10% до 15%. При большом количестве обращений за ипотекой весьма велик оказывается и процент отказов. По нашим данным, примерно каждый четвертый обратившийся не получает ипотеку, поскольку его не устраивают предложенные условия. И примерно каждый третий просто получает отказ банка. Соответственно, доля ипотечных сделок среди наших клиентов составляет примерно 50% – в полтора раза меньше количества желающих получить ипотеку.

## Ставки будут расти

**Роман Русаков** / Средняя ставка по ипотеке в Санкт-Петербурге составляет около 12-12,5%, однако, говорят эксперты, существуют все предпосылки для повышения ставок, и в первую очередь это связано с увеличением стоимости фондирования для банков.

Центральный банк России повысил ставку рефинансирования в связи с необходимостью сдерживать инфляцию. Как говорят эксперты, эта мера не могла не отразиться на рынке ипотечного кредитования. Сегодня можно говорить о росте ставки кредитования в пределах 1-2%. «Стоит отметить, что в Петербурге рынок очень чувствителен. Изменение ставки на 1% уменьшает объем ипотечных

кредитов на 60%. Люди не перестают брать кредиты, просто покупатели с зарплатой 40-50 тысяч рублей уже не соответствуют критериям банков. Поскольку в среднем 40-45% покупателей на рынке приобретают квартиры в ипотеку, застройщики будут стараться компенсировать увеличивающуюся стоимость ипотеки собственными рассрочками», – считает Алексей Гусев, коммерческий директор ООО «Главстрой-СПб». Он полагает, что тенденция роста ипотечных ставок сохранится до конца года. «В 2015 году увеличение ставок также не исключено», – говорит господин Гусев. Константин Мурашкин, начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального цен-

тра Райффайзенбанка, также считает, что осенью можно ожидать роста ипотечных ставок в среднем по рынку на 0,5-1,0%. «В сфере ипотечного кредитования кредитная политика банков в целом является более консервативной, так как речь идет о больших объемах и более длительном сроке кредитования. Поэтому, кроме изменения уровня ставок, вряд ли стоит ожидать существенного изменения условий», – добавляет он.

По мнению господина Клягина, в 2015 г. основные показатели развития ипотечного рынка будут определяться в основном состоянием общей макроэкономической конъюнктуры и уровнем государственной поддержки сектора, прежде всего, в части

рефинансирования кредитов для банковского сектора и субсидирования ставок.

«Несмотря на прогнозируемое повышение ставок на 1-2 п.п. до 13-14% и сужение спроса на фоне падения доходов при наличии госинтервенций, рынок ипотечного кредитования может сохранить высокую динамику роста на уровне около 15-20%», – говорит господин Клягин. Господин Мурашко говорит:

«Мы ожидаем, что по итогам года рост ипотечного рынка Петербурга составит около 20%. Но он не остановит свое развитие – слишком большое количество граждан в стране еще нуждается в улучшении условий жилья. Летом традиционно наблюдалось сезонное сокращение спроса, связанное с периодом отпусков и падением деловой активности, которое восстанавливается осенью, когда

в продажу поступают новые объекты. Не думаю, что осень 2014 года будет исключением из правил. Сегодня ситуация в российской экономике в целом и в банковском секторе в частности можно назвать высокотурбулентной. Мы полагаем, что в 2015 году рынок ипотеки не остановит свое развитие, однако оно будет идти более умеренными темпами, в пределах 10-15%».

**МНЕНИЕ**



**Ирина Дзюба, директор ипотечного бизнеса Локо-Банка:**

➔ Оценивая перспективы рынка, можно с уверенностью сказать, что снижения процентных ставок по ипотечным кредитам однозначно ожидать не стоит. До конца 2014 года они вырастут примерно на 0,5%-1%. Таким образом, к концу декабря средняя ставка достигнет 12,8% годовых, что вызовет незначительное снижение темпов роста ипотечного кредитования. Однако усиление конкуренции будет способствовать сдерживанию роста ставок и сохранению спроса на кредиты. Следует отметить, что на данный момент ипотека остается наиболее стабильным сегментом розничного кредитования.

# Привлечь покупателя краской

**Роман Русаков** / Необычный фасад – самый простой и эффективный способ выделить свой проект из ряда остальных. Как говорят специалисты рынка, запоминающийся фасад если и не делает недвижимость дорожной, то уж точно делает проект запоминающимся. ➔

По оценкам аналитиков, сегодня доля объектов, в которых при отделке фасадов используются нестандартные решения, пока минимальна – не более 5%, но в течение последующих 5 лет ожидается ее увеличение до 10-15%. В настоящее время на периферии города появляется все больше объектов с интересными фасадными решениями. Покупателям нравится, когда в оформлении домов присутствуют какие-то тематические мотивы или яркие вставки. Это позволяет комплексу отличаться от других объектов на рынке недвижимости и привлечь к себе дополнительное внимание.

Светлана Попова, маркетолог-аналитик «БФА-Девелопмент», обращает внимание на то, что в Санкт-Петербурге достаточно жесткие требования КГА и КГИОП. В черте города и на выездных магистралях большой оригинальностью фасады похвастаться не могут. Поэтому оригинальные, новаторские решения появляются на периферии города, где нет больших обзоров и где КГА придает не слишком большую значимость фасадным решениям. «Замечательный пример интересного фасадного оформления – бизнес-центр «Бенуа», где использованы темные витражи с персонажами в красивых и ярких костюмах. За счет такого фасадного решения бизнес-центр стал необычным, отстроился от конкурентов и привлек к себе арендаторов, хотя специалисты говорили о неудобном месторасположении объекта и считали его сложным для заполнения. Значимость фасадных решений для жилищных проектов также довольно высока», – сообщает госпожа Попова.

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», считает, что сегодня средоточием оригинальных идей, воплощенных на фасадах жилых домов, являются жилые



Оригинально оформлены фасады в бизнес-парке «Полуострово»

микрорайоны Кудрово. Так, в жилом комплексе «Новый Оккервиль» на фасаде 16-этажного брандмауэра художники нарисовали петербургский пейзаж. Площадь рисунка составляет 550 кв. м, высота – более 50 м. «Кроме того, в жилом комплексе «Семь Столиц» в оригинальности соревнуются кварталы «Вена» и «Лондон». Фасады «Вены» декорированы орнаментами в стиле работ австрийского художника Густава Климта и могут похвастаться даже вариациями двух его картин. «Лондон» тоже не отстает – его фасады окрашены в яркие цвета: белый, корич-

невый, синий, красный, бежевый и их оттенки», – говорит госпожа Жалева.

При этом она считает, что на цену и на спрос на квартиры оригинальность фасадов никак не влияет. «Скорее это маркетинговый ход, попытка застройщика выделить свой проект среди остальных. Но и жильцам таких домов приятно осознавать, что они живут не в безликой серой коробке, а в доме, фасад которого является, по сути, арт-объектом», – рассуждает она.

Впрочем, есть нюансы, которые еще до конца не ясны. «С повестки дня не сни-

мается вопрос функциональности фасадных решений. Некоторые новаторские идеи еще не прошли проверку временем, и пока не очень понятно, насколько дорожки они окажутся в содержании, будут ли они ремонтнопригодными, не станут ли они проблемой для проживающих: через несколько лет яркая краска может облупиться, элементы оформления из пластика потускнеют или будут труднодоступными в обновлении и очистке. Все же магистральный путь градостроительных устремлений лежит именно в этом направлении. Яркие фасадные решения – это осознанный запрос рынка, и я думаю, что в ближайшее время они будут появляться и радовать горожан», – говорит Светлана Попова, маркетолог-аналитик «БФА-Девелопмент».

## МНЕНИЕ



**Елизавета Конвей**, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге:

➔ Учитывая тот факт, что петербуржцы избалованы красивой архитектурой, удивить жителей нашего города оригинальными фасадами домов достаточно сложно; гораздо легче их разочаровать. Фасад жилого дома, который выглядит довольно просто, совершенно точно не привлечет будущего покупателя и скорее весьма разочарует его, чем оставит просто равнодушным.

## Яркость обходится недорого

**Роман Русаков** / Оригинальные фасадные решения не означают неизбежного существенного удорожания проекта из-за сложных технических и архитектурных решений.

«Стоимость росписи фасада составляет от 3,5 до 6 тыс. руб. за метр росписи», – говорит господин Тюкин. По словам Людмилы Тэор, руководителя направления продаж и маркетинга компании SOLO, на сегодняшний день оформление фасада элитного жилого комплекса обходится в 8000-12 000 тыс. руб. за кв. м. «В ЖК «Гранвиль» регенерация исторического фасада с применением современных технологий обошлась в 11 000 тыс. руб. за кв. м», – рассказала она. Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петер-

бург», говорит: «Реализация оригинального фасадного оформления можно добиться не только за счет использования экстраординарных технических или архитектурных решений, но и за счет чередования цветов в отделке, несимметричного расположения окон, что не влечет серьезного удорожания проекта. В последние годы девелоперы стали стараться выделять фасад. В качестве примера можно привести использование классического стиля («Венеция» на Крестовском) или внесение новых элементов оформления в широко распространенные фасадные решения («Lumiere» на Петроградской стороне или «YE'S» у станции метро «Проспект Просвещения»). При этом покупатели в Петербурге настороженно относятся к слишком оригинальным фасадным

решениям. Потребителям ближе традиционные фасады, нежели авангардные, поэтому при выборе того или иного варианта стоит этот фактор учитывать». Сейчас помимо понятной и традиционной архитектурной графики набирает распространение создание оригинальных фасадов жилых домов с помощью навесных фасадных панелей. Здесь все творчество лежит в плоскости выбора материалов, из которых изготовлены данные панели: цвета, фактуры и прочее. По мнению Ильи Тюкина, директора ГК «Арт-Фасад», применение техник оформления фасадов ведет к увеличению стоимости фасадных работ примерно на 10-15%, что является незначительной суммой, если принимать во внимание эффект, который оказывают такие работы на узнаваемость проекта и восприимчивость его потенци-

альными и реальными жильцами. «К сожалению, застройщики в большинстве случаев боятся экспериментировать и прибегают к клонированию готовых решений», – сокрушается господин Тюкин. Кристина Томилина, руководитель отдела продаж городской недвижимости Intermark Savills, отмечает, что оформление фасадов домов вторичного и первичного

рынка – это разные вещи. «Необычное оформление исторических зданий заключалось в основном в использовании лепнины и декора на фасадах – масок, скульптур, колонн и т. п. Совершенно по-другому развивается ситуация в новом фонде. На сегодняшний день в современных новых проектах девелопер старается делать фасады как можно более лаконичными, беря за основу европейские, в том числе лондонские, проекты, представляющие собой

сочетание камня и стекла. На смену проектам из клинкерного кирпича – казалось бы, наиболее лаконичным – приходят совершенно гладкие фасады из камня, стекло от пола до потолка и строгие входные группы в металлическом обрамлении (пример – в положении). И тенденция такова, что подобных проектов становится все больше и больше, классика в отделке уходит в прошлое, а доля приверженцев строгих линий и форм и продолжает расти», – считает она.

## МНЕНИЕ



**Марина Агеева**, руководитель отдела продаж УК «Теорема»:

➔ Очень хотелось бы, чтобы строящиеся в Петербурге дома имели свою индивидуальность, свое «лицо». Конечно, есть субъективный риск, что оригинальные архитектурные решения не всем придутся по вкусу. Есть и объективный риск серьезно испортить классические виды города. Соблюсти баланс очень сложно, цена ошибки слишком велика. Возможно, поэтому большинство необычных проектов реализуется в спальных районах или за КАД, например, в Кудрово. На фоне Веселого поселка не страшно экспериментировать. На мой взгляд, там сложно что-то испортить.

# Петербургские архитекторы расширяют границы

**Татьяна Крамарева** / По итогам архитектурного конкурса «Архитектон» абсолютным лидером стало бюро «Студия 44». Организаторы говорят, что на следующий год конкурс обновит свой формат. ↻

В Санкт-Петербургском союзе архитекторов (СПбСА) уверены, что география конкурса «Архитектон» должна быть расширена. «Нам кажется, не нужно ограничиваться рамками одного города Петербурга; стоит включить в ареал оценки архитектуру Северо-Запада, а также стран Балтики и, прежде всего, Финляндии», – прокомментировал Святослав Гайкович, вице-президент Санкт-Петербургского союза архитекторов.

Олег Романов, президент СПбСА, также подтвердил, что в следующем году стартует международный фестиваль архитектуры, который начнется в Петербурге и будет проходить под тем же названием «Архитектон», но с привлечением более широкого круга архитекторов.

Уже в этом году работы конкурсантов впервые оценивало международное жюри под председательством Андрея Бокова, президента Союза архитекторов России. Появилась и новая номинация – «Книги об архитектуре и архитекторах». Все шесть представленных книг были признаны в равной мере ценными, а их авторы – удостоены дипломов конкурса.

В номинации «Дипломные работы» все награды завоевали студенты СПГА-ИЖСА им. И.Е. Репина. Наивысшую оценку получил проект Марии Ляшко «Туристический комплекс в Кронштадте».

Участие в номинации «Проекты» стало успешным для авторских коллективов ООО «Архитектурная мастерская Столярчука» (за концепцию объемно-планировочного и архитектурного решения апарт-отеля в Красногвардейском районе Петербурга), Архитектурного бюро «Студия 44» (за жилой комплекс на улице Сургина, 14А, в Кронштадте) и ЗАО «Архитектурная

Специального диплома за достижения в области реконструкции и реставрации был удостоен авторский коллектив ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ».

В «самой материальной», по выражению Олега Романова, номинации – «Постройки» – гран-при завоевала Академия музыки Бориса Эйфмана (проект Архитектурного бюро «Студия 44»).

## В «самой материальной», по выражению Олега Романова, номинации – «Постройки» – гран-при завоевала Академия музыки Бориса Эйфмана (проект Архитектурного бюро «Студия 44»)

мастерская Романова» (за концепцию планировки и организации застройки части территории пос. Бугры). Последнюю работу Андрей Боков назвал «квартиралам жилья особого рода». «Для создания данного квартала использованы языки современной архитектуры для формирования комфортной, достойной, очень музыкальной, эстетичной и человеческой атмосферы», – сказал он.

Еще одна работа этого же конкурсанта – железнодорожный вокзал «Олимпийский парк» в Сочи – стала обладателем золотого диплома. А ЖК «Люмьер» (работа Архитектурной мастерской «Витрувий и сыновья») и административный и жилой комплекс в Ковенском переулке (работа ООО «Герасимов и партнеры») были удостоены серебряного и бронзового дипломов соответственно.

### МНЕНИЕ



**Никита Явейн, руководитель Архитектурного бюро «Студия 44»:**

– Академия танца Бориса Эйфмана – редчайший пример отсутствия отрицательных отзывов и претензий после года эксплуатации. Коллектив Академии гордится своим домом так же, как и самой авторской методикой преподавания. И не могу не упомянуть, что в случае с Академией танца Бориса Эйфмана мы должны разделить добрую славу с подрядчиком – ООО ПСБ «Жил-Строй», который нам помог сделать достойную архитектуру при очень скромном бюджете строительства. Безусловно, победа этого проекта была прогнозируема. Но все объекты, которые мы представили на «Архитектон-2014», значимы. Так, железнодорожный вокзал «Олимпийский парк» в Сочи уже собрал все возможные награды и даже вышел в полуфинал международного архитектурного конкурса в Сингапуре – единственный из российских проектов. А сам конкурс «Архитектон» примечателен объективной и профессиональной оценкой архитектуры. Знаете, часто бывает: конкурс еще даже не объявлял официально, а ты уже знаешь, кто в нем победит. В случае с «Архитектоном» такого не замечено.



Санкт-Петербург  
**ЯРМАРКА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**7-9 ноября 2014**  
В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ  
**EXPOFORUM**

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

XXIX ВЫСТАВКА



**ЯРМАРКА  
ГОРОДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

XIII ВЫСТАВКА



КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
**АЛЬТЕРНАТИВА  
ГОРОДУ**

XVIII ВЫСТАВКА



**САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА XXIX Ярмарки недвижимости.** Спонсор Деловой программы  **6 Недвижимость**

**7 ноября, ПЯТНИЦА**  
**! МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ**  
**Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**  
**Интернет-пятница «Рунет Риал Эстейт»**

- 12.00 Оптимизация бюджета для реализации медийной рекламной кампании в Интернете
- 13.00 Эффективная Интернет-реклама в условиях ограниченного бюджета. Технологии и кейсы.
- 14.00 Как не потерять деньги в Интернете риэлтору и девелоперу? Ответственность Интернет-площадок.
- 15.00 Как и где продать недвижимость в Интернете.
- 16.00 ВРЕМЯ-ДЕНЬГИ-ИНТЕРНЕТ. Актуальные приложения и сервисы для продавцов недвижимости.
- 17.00 Повышение конкурентоспособности на рынке недвижимости с помощью веб-аналитики.
- Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**
- 13.00 Оценка надежности застройщика по содержанию договора и проектной декларации.
- 14.00 Оригинальные объекты инфраструктуры жилых комплексов.
- 16.00 Тайный покупатель на рынке новостроек. Анализ кейсов и разбор типичных ошибок отделов продаж.
- Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»**
- 13.00 Премьеры сезона: новые стройки на петербургских горизонтах. Осень 2014.
- 14.00 Новые методы и подходы в работе риэлторов.
- Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**
- 13.00 Современные тенденции в организации общественного пространства коттеджных поселков.
- 14.00 Кризис перепроизводства на загородном рынке. Что обещано, а что будет достигнуто?
- 15.00 Профессиональный подход к непрофильным активам: Fee-девелопмент – номенклатура, практика применения
- 6.00 Новые технологии отделки стен в новостройках

**8 ноября, СУББОТА**  
**Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

- 12.00 7 способов сэкономить на стройке загородного дома.
- 13.00 ГЕОГРАФИЯ И ЭКОНОМИКА ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ. Стагнация или рост?

- 14.00 7 советов по определению реальной цены участка в коттеджном поселке.
- 15.00 Выбор и приобретение недвижимости на вторичном рынке.
- 16.00 МАСТЕР-КЛАСС: «Дом из СИП-панелей своими руками»
- Зал «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**
- 13.00 Европа: сначала снимать, чтобы понять... Потом купить, чтобы сдавать.
- 14.00 Алянья – территория для инвестиций.
- 15.00 Я еду жить в Лондон! Зачем, как и сколько это стоит.
- 16.00 Болгария для отдыха и для постоянного проживания – две разные Болгарии. Какая из них подходит Вам?
- Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**
- 12.00 Риски при покупке строящегося жилья и их снижение.
- 13.00 Рассрочки, скидки, акции - наш ответ на санкции! Специальные предложения для покупателей новостроек
- 14.00 Выбор без промашки. «Что почём?» и как избежать ошибок на квартирном рынке.
- 15.30 Квартира без усилий с первым взносом 150 т.руб. и платежом в 15 т.руб! Мы знаем как!
- 16.00 «А мне милей нешумные, милей МАЛОЭТАЖНЫЕ...» Чем манит, и что таит в себе малоэтажный пригород?
- 17.00 Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки.
- Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**
- 12.00 Лофт: новое слово для российского потребителя.
- 13.00 Из старой квартиры – в новостройку! Технологии обмена имеющегося жилья при покупке нового.
- 15.00 Где купить квартиру? Мониторинг цен по районам.
- 17.00 Взаимоотношения с родственниками при сделках с недвижимостью.
- Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»**
- 12.00 Инвестиции в недвижимость: что берем в расчет?
- 14.00 AVENUE APART – разумные инвестиции.
- 15.00 Квартиры на берегу Невы по цене комнаты. Где и как купить?
- 16.00 XII Форум «Частные инвестиции в недвижимость».

**9 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ**  
**Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

- 12.30 ЧТО НАМ СТОИТ ДОСТРОИТЬ? Технологии строительства индивидуальных домов.
- 14.00 Земля – народу! Что, где, почему и на каких условиях продается на загородном рынке.
- 15.00 ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ НА ПРИРОДЕ. Инженерное оборудование загородного дома.
- 16.00 «Автономная канализация – все до мелочей.»
- Зал «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**
- 13.00 Латвийская недвижимость для покупателей из России.
- 14.00 Подробности приобретения крымской недвижимости.
- 15.00 Самые перспективные рынки Европы.
- Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**
- 12.00 Покупка/продажа квартиры через переуступку прав. Как это делается и во что может «вылиться».
- 13.00 Новостройки Петербурга и ЛО. Разница в цене.
- 14.00 Капканы и петли квартирника рынка: что надо знать, чтобы не допустить ошибок.
- 16.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком.
- Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**
- 12.00 Налоговые вычеты при сделках с недвижимостью.
- 13.00 Как сдать квартиру и «не нарваться» на неприятности?
- 14.00 Как избежать мошенничества в сделках с недвижимостью.
- 16.00 Налог на недвижимость. Сколько мы платим сегодня, и что может измениться в перспективе.
- Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»**
- 12.00 Инвестиции в недвижимость. Есть ли альтернатива новостройкам?
- 13.00 Как из метров сделать деньги? Доходность вложений в жилую и коммерческую недвижимость.
- 16.00 Инвестиции в недвижимость. Куда вложить миллион?

**В РАСПИСАНИИ ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ**  
Актуальная информация на сайте [www.y-expo.ru](http://www.y-expo.ru)

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости



Официальный партнер Ярмарки недвижимости



Спонсор программы Ярмарки недвижимости

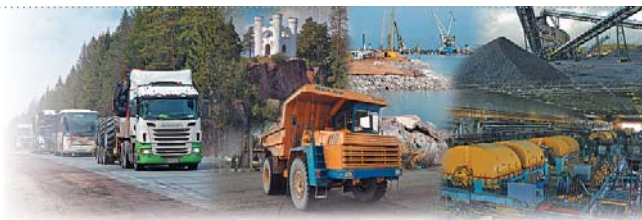


Стратегический партнер Ярмарки недвижимости



Спонсор церемонии открытия Ярмарки недвижимости





## Координационный совет обсудил земельный вопрос и саморегулирование

**Екатерина Костина** / Фонд «РЖС» будет вовлекать в оборот землю, которая находится в неограниченной государственной собственности, и за свой счет создавать инженерно-подготовленные участки, который пойдут в основном для строительства жилья эконом-класса. ➔

Фот.: Наталья Виночкова



Эти и другие вопросы обсуждались участниками открытого заседания Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа при полномочном представителе Президента РФ в СЗФО.

Александр Вахмистров, председатель Координационного совета, открывая заседание, отметил, что на нем присутствуют руководители всех строительных СРО Северо-Западного федерального округа, а также руководители отраслевых комитетов и министерств. «Мы хотели обсудить несколько вопросов – предложения Фонда «РЖС», изменения в системе саморегулирования, а также обменяться мнениями по поводу тех законодательных пробелов, которые существуют в градостроительстве», – отметил Александр Вахмистров.

В своем выступлении **Алексей Фурсин**, первый заместитель генерального директора Фонда «РЖС», рассказал о расширении функционала Фонда за счет привлечения новых земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. По его словам, сегодня Фондом «РЖС» вовлечено в оборот 33 тыс. га федеральных земель, в том числе передано 13 тыс. га регионам для развития



территорий, как правило, для жилищного строительства, объектов инфраструктуры и развития предприятий в составе технопарков, промпарков. Сегодня в разных стадиях строительства на землях Фонда находится около 26 млн кв. м жилья в 50 регионах, и этот объем год от года будет только расти.

Помимо просто предоставления участков Фонду «РЖС», каждый проект снабжается рядом механизмов, которые позволяют осваивать эту территорию – например, инвестиции в создание инженерной инфраструктуры земельного участка, а также снабжение проектами повторного применения.

Алексей Фурсин отметил, что с 1 января 2015 года вступает в силу закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ». Для исполнения положений, заложенных в данном законе, и согласно постановлению правительства России, Фонд «РЖС» имеет право вовлекать в оборот не только земельные участки, нахо-

дящиеся в федеральной собственности, но и ту землю, государственная собственность на которую не разграничена.

«На основе этой инициативы были внесены изменения в № 161-ФЗ, который регулирует деятельность Фонда. Поправки предполагают, что теперь распоряжаться земельными участками будут не только муниципальные образования, но и Фонд «РЖС». Более того, все доходы, которые будут получаться от вовлечения этого участка в оборот путем аренды, продажи или сервитута, будут поступать в местный бюджет. С другой стороны, затраты с вовлечением этого участка в оборот, его формированием, оформлением, оценкой, выставлением на аукцион будут осуществляться за счет средств Фонда «РЖС», – пояснил Алексей Фурсин. По его словам, это позволит ввести простаивающие территории в оборот и дать возможность строительному бизнесу их развивать.

Тем не менее, вначале муниципальные органы власти должны дать свое согласие. Если его нет, а по истечении 6 месяцев муниципалитет так и не начал процедуру вовлечения участка, имеющего неразграниченную государственную собствен-

### МНЕНИЕ



**Сергей Петров**, заместитель председателя Комитета ГД РФ по земельным отношениям и строительству, координатор НОСТРОЙ по СЗФО:



Во время весенней сессии Государственная дума приняла семь федеральных законов в области земельных отношений. Эти законопроекты направлены на создание условий для строительства доступного жилья. Одним из важнейших шагов являются поправки в Земельный кодекс РФ, которые изменили принцип вовлечения участков, принадлежащих муниципальным, региональным и государственным органам власти, в оборот. На осень запланировано рассмотрение еще 21 законопроекта, один из которых внесет коррективы в процедуру предоставления земельных участков Фонда «РЖС» под строительство жилья эконом-класса в рамках государственной программы.

ность, в оборот, то Фонд «РЖС», уже самостоятельно вовлекает этот участок.

Алексей Фурсин попросил включить в протокол заседания координационного совета просьбу-обращение к властям регионов, расположенных в СЗФО, в инициативном порядке направлять предложения по конкретным земельным участкам.

Со своей стороны Сергей Зимин, помощник полномочного представителя президента РФ в СЗФО, дал поручение представителям субъектов РФ внимательно просматривать № 171-ФЗ, оценить свои возможности и внести предложения, которые могли бы сделать работу Фонда «РЖС» и регионов более плодотворной. Он отметил: «Прошу региональные органы власти оценить, возможно ли в течение 6 месяцев выполнить требования Фонда. Второе: дайте сигнал муниципалам, чтобы они предложили Фонду вовлекать в оборот земли Минобороны, по которым ничего не сделано. Это федеральные земли, некоторые из них переданы в одностороннем порядке, и сегодня бюджеты регионов несут бремена даже по их охране. Со своей стороны я хотел бы предложить фонду более активно взаимодействовать с нашей организацией АНО

«Стратегическое партнерство Северо-Запад», которое создано для решения таких задач».

## Законодательные корректировки от НОСТРОЙ

На том, что необходимо совершенствовать законодательство в области градостроительства и жилищной политики, и на роли НОСТРОЙ в этом процессе еще раз остановился Николай Маркин. «В последнее время НОСТРОЙ активно занимается, в том числе, проведением экспертизы законодательных актов, внесением изменений в федеральное законодательство, регулирующее строительную отрасль – в Градостроительный кодекс, Жилищный кодекс, нормативные правовые акты в области контрактной системы, а также направленные на повышение качества строительного контроля», – заметил вице-президент НОСТРОЙ.

По его словам, недавно вице-премьер РФ Дмитрий Козак провел совещание, на котором обсуждалась «дорожная карта» развития саморегулирования, предложенная Министерством строительства и ЖКХ. Вице-президент НОСТРОЙ добавил, что в Градостроительный кодекс РФ будут внесены изменения, согласно которым Национальное объединение строителей может исключать из своих рядов недобросовестных членов СРО. Также Николай Маркин констатировал, что правительство РФ дало время до конца 2014 года на подготовку закона о подярье в строительстве. По его словам, закон предполагает, что будут проводиться отдельные отраслевые строительные торги. «Кроме этого, НОСТРОЙ активно включился в разработку Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года», – отметил он.

## Региональные инициативы

Как рассказала в рамках открытого заседания Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа при полномочном представителе Президента РФ в СЗФО председатель Комитета архитектуры и градостроительной политики Новгородской области Валентина Захаркина, для более эффективной работы на региональном уровне требуется внести ряд изменений в профильное законодательство. Так, по ее словам, очень часто поднимаются вопросы в части реализации полномочий по земельным участкам. «Если у Фонда «РЖС» наиболее понятно в части законодательства расписаны и предоставление земельных участков, и их реализация, то у наших строителей часто возникают вопросы по земельным участкам, связанным как с комплексным освоением, так и с освоением по нескольким группам жилых домов. На наш взгляд, довольно серьезно стоит вопрос о внесении изменений в Земельный кодекс по предоставлению земельных участков без процедуры торгов под линейные объекты», – высказала свою точку зрения Валентина Захаркина. Также, по ее мнению, возникает вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс по по-



Фото: Нина Крюкова



Фото: Нина Крюкова

ду основных понятий линейных объектов. Во всех регионах практика разная, единообразие может быть достигнуто только путем изменения законодательства.

Кроме этого, Валентина Захаркина предложила обратить внимание на то, как Градостроительный кодекс прописывает положение объектов культурного наследия в схемах территориального планирования. Зачастую эти объекты не состоят на кадастровом учете, а потому возникает множество споров между охранниками комитетами и застройщиками, которые реализуют тот или иной проект. Она отметила, что зачастую объект культурного наследия давно утерян, на его месте уже стоит частный жилой дом. Но в реестре объектов культурного наследия он значится, а потому освоение части территории инвестором невозможно. «На мой взгляд, следует ввести право исключать такие объекты из реестра», – сказала она.



В свою очередь, **Михаил Москвин**, председатель комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, продолжил тему

совершенствования законодательной базы. Он отметил, что Государственная дума РФ внесла изменения в закон о местном самоуправлении, и решение по процедуре выдачи разрешений на строительство и утверждение градостроительных планов земельных участков и проектов планировки территорий дало возможность принимать решение региональным властям. Законодательное собрание Ленобласти приняло закон, который говорит, что утверждение всех градостроительных территорий муниципалитетов, а также выдача разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию переходит на региональный уровень. Тем самым мы уменьшили административные барьеры, исключив один территориальный уровень», – пояснил Михаил Москвин.

Он также считает, что в части линейных объектов существуют законодательные проблемы, поскольку те организации, которые их строят, трактуют законодательство по-разному и не всегда считают, что на некоторые объекты необходима экспертиза проектной документации. «Хотелось бы,

чтобы федеральное законодательство более четко определило прохождение процедур при строительстве линейных объектов», – констатировал Михаил Москвин.

Со своей стороны, Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Петербургу, добавил, что в городе на Неве нужно сокращать административные барьеры, которые мешают бизнесу работать, а также своевременно вводить объекты в строй: «В нашем городе из 100% процедур, которые существуют, только 18% относятся к федеральному уровню. А остальные 82% – это постановления и распоряжения местных региональных властей. Они как раз и создают самые большие проблемы для строителей», – считает координатор.

Например, сроки согласования ППТ в Петербурге по утвержденным нормативам составляют 587 дней. В реальности же строители говорят о том, что у них это занимает 44,5 месяца. Алексей Белоусов отметил, что петербургские СРО разработали «дорожную карту» упрощения административных процедур. «Мы предлагаем сократить 28 согласовательных процедур и тем самым выиграть около 300 дней. В целом же в Петербурге эти процедуры можно сократить на 21 месяц», – уверен господин Белоусов.



Фото: Нина Крюкова

По словам Павла Созинова, заместителя координатора НОСТРОЙ по СЗФО, в рамках работы Координационного совета и экспертных комиссий неоднократно обсуждались проблемы долевого строительства. «Региональные мониторинги подводят итоги и говорят, что ситуация не столь радужная. Только в Петербурге зарегистрировано 12,5 тыс. дольщиков, которые считают себя обманутыми. Еще несколько лет назад эта цифра составляла около 5 тыс. человек. Правительство города работает над этой проблемой, еженедельно проводятся совещания, но мы видим, что разрешить ситуацию мешают проблемы как в федеральном, так и в региональном законодательстве. Так, принятый недавно региональный закон Петербурга о защите участников долевого строительства поможет только тем дольщикам, которые попали в реестр до 2005 года. Введенное федеральным законодательством обязательное страхование договоров долевого участия не работает. На мой взгляд, необходимо выработать единую федеральную законодательную базу, единые регламенты, которые бы позволили доработать проблемные объекты долевого строительства и решать вопросы обманутых дольщиков, число которых растет», – заключил он.

## МНЕНИЕ



**Сергей Зимин, помощник полномочного представителя президента РФ в СЗФО:**

– Вопросы развития жилищного строительства находятся под постоянным контролем российского правительства. По итогам 2013 года, наряду с общим снижением строительных работ сфера жилищного строительства развивалась позитивно, прирост составил около 10%. Вообще, этому сегменту правительство РФ уделяет огромное внимание – ему посвящен один из майских указов, в частности,

указ 600, предполагающий конкретные меры для решения проблем, которые накопились в жилищном секторе. На особом контроле у нас сегодня находятся проблемы расселения аварийного жилья. Задача сложная, так как к 2017 году мы должны ликвидировать все аварийные дома, которые зафиксированы таковыми на момент 2006 года. И федеральный и региональный бюджеты нацелены на ее решение. Здесь без диалога с бизнесом и региональными органами власти справиться будет сложно.

Тем не менее, ежегодно на Северо-Западе вводится около 4 млн кв. м жилья. Рынок активно развивается. В то же время мы наблюдаем снижение стоимости квартир, что говорит о росте конкуренции между застройщиками и – косвенно – о снижении темпов строительства и объемов фондирования рынка. Достигла высокой степени развития система саморегулирования в строительном секторе, но и она требует разрешения вопросов, мешающих ее дальнейшему существованию.

# Андрей Изотов:

## Все жилищное строительство в области ориентировано на социальный заказ

**Михаил Немировский** / Андрей Изотов, министр строительства и территориального развития Мурманской области, рассказал «Строительному Еженедельнику» о бюджетном финансировании инженерной подготовки земли, о проблеме некачественного подрядчика, а также о том, почему регион ставит «антирекорды» по объемам жилищного строительства. ➔

**– Какой объем строительных работ удалось выполнить за три квартала текущего года? Можете ли Вы назвать крупнейшие проведенные конкурсы?**

– На 1 октября 2014 года объем выполненных работ составил 354 млн рублей (по объектам капитального строительства, заказчиком по которым выступает ГОКУ «УКС МО»), в том числе без учета проектных работ – 348,4 млн рублей. Среди крупных конкурсов, прошедших в регионе в 2014 году, можно назвать реконструкцию здания Мурманской областной филармонии, строительство очистных сооружений и резервной котельной областного противотуберкулезного диспансера, третья очередь реконструкции психоневрологического интерната в Апатитах, до конца года планируется провести конкурс на реконструкцию здания областного драматического театра. Состоялся конкурс на разработку проектной документации по реконструкции Мурманской областной научной библиотеки и разработку проектов строительства пяти фельдшерско-акушерских пунктов в районах региона.

**– Какой план ввода жилья в регионе в 2014 году? Каковы прогнозы его исполнения?**

– За 9 месяцев 2014 года в Мурманской области за счет всех источников финансирования было введено 8,2 тыс. кв. м жилья, в том числе шесть индивидуальных жилых домов в поселках Умба, Варзуга, Зеленоборский, а также в Апатитах. Для расселения граждан из аварийного жилья в Кандалакше введены два многоэтажных жилых дома общей площадью 3836 кв. м, в г. п. Умба – два многоквартирных жилых дома общей площадью 2004 кв. м. С 2011 года в области годовой показатель по вводу жилья держится на уровне около 25 тыс. кв. м: 2011 год – 23,1 тыс. кв. м, 2012 год – 24,3 тыс. кв. м, 2013 год – 24,8 тыс. кв. м. В 2014 году в соответствии с запланированным показателем государственной программы Мурманской области «Обеспечение комфортной среды проживания населения региона» объем введенного жилья должен составить 35 тыс. кв. м. Программа была разработана в 2013 году, прошла защиту в Минстрое РФ и утверждена постановлением правительства Мурманской области. Программа включает целый ряд мероприятий, направленных на улучшение жилищных условий жителей Мурманской области и развитие жилищного строительства. В рамках программы, в том числе, предусмотрены средства для предоставления субсидий муниципальным образованияам на создание инженерной инфраструктуры на территориях комплексов и индивидуальной жилищной застройки, что позволит существенно увеличить объем ввода жилья в индивидуальном секторе, вовлечь в этот сектор многодетные семьи. Начиная с 2013 года, в бюджете области ежегодно для поддержки многодетных семей на индивидуальное жилищное строительство предусматривается 70 млн рублей.



**– Мурманская область замыкает тройку регионов с самыми низкими объемами жилищного строительства. В чем причины такого отставания?**

– В последние годы практически все жилищное строительство в области ориентировано только на социальный заказ и строится за счет бюджетных средств, не считая индивидуального жилищного строительства, объемы которого ежегодно не

требуют улучшения. Надеемся на формирование нового жилищного фонда в ЗАТО, квартиры в котором будут получать военнослужащие. Одновременно начнется создание фонда некоммерческого использования для улучшения жилищных условий очередников, не являющихся малоимущими. Ожидается, что такие дома будут строиться за счет бюджета. Первые из них уже появились для учителей в селе

### Начиная с 2013 года, в бюджете области ежегодно для поддержки многодетных семей на ИЖС предусматривается 70 млн рублей

превышают 4 тыс. кв. м. Строительство многоквартирных домов за счет бюджета (федерального – дома для военных, для служащих ФСБ или консолидированного бюджета Мурманской области) в основном направлено на создание нового жилья для расселения аварийного фонда.

**– Можно ли изменить эту ситуацию?**

– Безусловно, но это вопрос перспективы. Сегодня в области, в том числе из-за малых объемов строящегося жилья, средняя стоимость строительства за 1 кв. м составляет около 60 тыс. рублей, малоэтажного строительства – 47 тыс. рублей, что практически вдвое выше ценовой планки по программам, ориентированным на массовое строительство жилья экономического класса. Мы считаем, что с приходом в регион крупных инвестиционных проектов должно начаться более активное строительство жилья, за счет которого будет формироваться фонд арендного жилья для приглашенных специалистов, а также для тех, в ком заинтересовано производство и чьи жилищные условия

Варзуга Терского района; в 2015 году в селе Ловозеро будет введен 60-квартирный дом, готов проект 36-квартирного учительского дома в Кандалакше.

**– Насколько остро стоит в области проблема некачественного и «нерадивого» подрядчика? Есть ли в области какие-то «черные списки»?**

– Проблема «нерадивого» подрядчика существует, наверное, во всех регионах. Не исключение Мурманская область, где также есть случаи недобросовестного отношения подрядчиков и срыва выполнения контрактов. Для заказчика такая ситуация всегда негативна, так как за ней следует непростая и длительная процедура расторжения контракта, заключение нового, увеличение сроков строительства и многое другое. В случаях бюджетного финансирования на эти проблемы накладывается специфика бюджетного процесса, где наиболее важно своевременное освоение средств. К таким подрядчикам должно быть самое жесткое отношение: там, где предусмотрено законом – включе-

ние в реестр недобросовестных, в других случаях строжайший контроль и пристальное внимание заказчика. Примером может служить проект строительства бассейна в г. Кандалакша, в ходе которого подрядчик во второй раз остановил работы. Причинами этого послужили как недоработки проекта, так и некачественные действия подрядчика, допустившего серьезные нарушения в технологии возведения фундаментов. В результате стройка не завершена, контракт расторгнут, и мы вынуждены заново проводить конкурсные процедуры. Такие проблемы знакомы и другим заказчикам – в области есть ряд «небюджетных» объектов, строительство которых остановлено. Это случаи, когда подрядчики берутся за исполнение контракта, но не способны справиться с ним: не хватает профессионального опыта, оборотных средств, специалистов, техники.

**– В регионе утверждена Инвестиционная стратегия до 2025 года. Какое место в ней отведено строительной отрасли – сооружению промышленных и жилищных объектов?**

– В Инвестиционной стратегии развития промышленного комплекса выделено отдельную концепцию. Одним из наиболее важных направлений улучшения инвестиционной привлекательности региона определено использование природно-ресурсного потенциала ее территорий и прилегающих к ним акваторий (в первую очередь минерально-сырьевые и энергетические ресурсы) и развитие на его базе хозяйственных комплексов, в том числе строительного комплекса. В частности, в плане развития стройиндустрии решаются задачи по активизации промышленного строительства, актуализации сырьевой и промышленной базы региона, развитию региональной промышленности строительных материалов, капремонту жилищного фонда и формированию среды нового качества. План мероприятий, связанных с развитием промышленности, в том числе источники финансирования, этапы реализации, формы контроля и мониторинга, включен отдельным блоком в «дорожную карту» реализации Инвестиционной стратегии.

**➔ Строительство нового жилья в Мурманской области в рамках программ расселения аварийного фонда до 2017 года, тыс. кв. м**



Источник: Министерство строительства и территориального развития Мурманской области

# СРО теряет строителей

В числе ключевых проблем, стоящих перед строительным комплексом Мурманской области, местные организации называют несовершенство законодательства, дефицит кадров и отсутствие рабочей загрузки. Одна из компаний, отчаявшись получить контракт, уже покинула НП «Жилищно-строительное объединение Мурманска».



**Борис Фальковский,**  
директор ЗАО  
«Севзаппром»:

– Сейчас мы продолжаем работы на целом ряде промышленных объектов в регионе. Это объекты «Норильского Никеля» в поселке Никель, в Заполярном и Мончегорске. Также работаем на комбинате «Апатит» и Ковдорском ГОКе. Основной объем работ у нас связан с ремонтом грузоподъемного оборудования. На ГОКах мы меняли подкрановые пути и конструкции, балки, строительные конструкции и краны. Мы работаем на подземных работах, в шахтах и на высоте. У нас есть свои лаборатории, мы все сами просвечиваем, даем заключение по своим работам. Сокращения рабочей загрузки лично я не вижу, у нас сейчас большой объем работ – на уровне хорошего прошлого года. Удастся держать численность штата и вовремя выплачивать зарплату.



**Андрей Талимончук,**  
директор ООО  
«АРТ-Мастер»:

– В основном мы работали на объектах здравоохранения, в частности, выполняли капитальный и текущий ремонт Мончегорской центральной районной больницы. Еще один крупный наш объект – реконструкция детского сада в Апатитах. Сейчас мы работаем исключительно на госзаказе. Есть проблема неравномерного распределения контрактов на рынке региона. Большую часть генподряда сегодня забирают Санкт-Петербург и Москва – прежде всего потому, что местные игроки зачастую просто не смогут выполнить заявленные на конкурсах объемы работ. Но я бы сказал, что для реально работающих компаний проблемы токов приложения труда не стоит. Работу найти можно. Другое дело, что в последнее время развелось большое количество фирм-однодневок, которые



Большая часть местных строителей работает на объектах государственного и муниципального заказа. Таких, как реконструкция детсада в Апатитах.

вносят хаос на рынок. А среди главных проблем регионального стройкомплекса я бы выделил дефицит кадрового ресурса. Готовых грамотных специалистов нет вообще. Новые специалисты еще не выросли, а старые – в глубоком пенсионном возрасте. В основном мы пытаемся готовить специалистов сами – берем молодежь и доводим до нужного уровня. Разумеется, это требует немало времени и денег.

**Андрей Воскресенский,**  
генеральный директор  
ООО «Лилия»:

– С мая работы в регионе просто нет. Нашим основным заказчиком было ОАО «Апатит», мы закончили работы на комбинате – они буквально вынудили нас разорвать контракт. Только так я смог получить причитающиеся по договору деньги. Новое руководство, прибывшее из Череповца, сделало ставку на компании из Вологодской области – их оттуда «паровозом» привез новый генеральный директор предприятия. Местным предлагается исключительно субподряд, а это сплошной обман. Нанимают на субподряд и не выплачивают деньги не то что месяцами – полугодиями. Кроме того, занижают коэффициенты минимум вдвое. Вот,

допустим, по наладочным работам у меня региональный коэффициент 18,5, а они предлагают только 8,3. И в итоге нам не хватает денег даже для того, чтобы заплатить налоги, что говорить о выплате зарплаты персоналу. И так же по всем отраслям. Отдел снабжения комбината согласовывает материалы, которые идут по прайсам, взятым из интернета. Это просто невысказано. Мы покупаем в центральных регионах материалы, привозим их, а они просто смотрят в интернете какие-то условные прайсы и выше не согласовывают. Не хотите – не работайте. Они не дают даже половину реальной цены. Потихоньку нас загнали в такой угол, что компании «сыплются» одна за другой.

То же самое творится с муниципальными заказами. Работы выставляют на эти надуманные тендеры, и наши заказы забирают непонятные фирмы из Саратова, Тюмени, Новосибирска, Петербурга, Москвы. Часто они получают авансирование и просто исчезают, работа не делается. В качестве примера могу привести ремонт на объекте Академии наук. Засланная из центра фирма нашла среди местных компаний каких-то несведущих новичков на субподряд, выполнила работ на 70 млн рублей и исчезла. Видимо, какой-то московский

генерал свой кусок получил, и все. А местные не получили ни копейки.

На фоне постоянного обмана и безработицы я решил свернуть строительное направление своего бизнеса и выйти из состава СРО с 1 октября. Нет смысла биться с этими ветряными мельницами, потому что нет работы. Какой смысл платить людям зарплату, оплачивать страховки, если строительный комплекс умирает? Мы надеялись на программу капремонта многоквартирных домов объемом 16 млрд рублей. Помимо этого, в следующем году будет 100-летие Мурманска, там тоже были выделены деньги на ремонты. В итоге та же картина – Москва и Петербург уже забрали эти тендеры. Мы не знаем, каким образом, но факт есть факт: местным строителям остаются лишь крошки.



**Игорь Кардаш,**  
генеральный директор ООО  
«Управление  
строительных  
и проектных  
работ»:

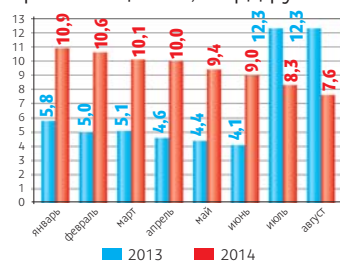


– В этом году мы занимались экспертизой и обследованием объектов в различных муниципалитетах Мурманской области. Например, выполняли обследование и проектные работы по электрооснащению школы в Полярных Звездах. Проводили обследование двух больших объектов – Домов офицеров флота, а также ряда детсадов и школ в ЗАТО Александровск. Сейчас ведем реконструкцию парков в Коле. Все это муниципальные работы и госзаказ. Тут есть проблема задержки платежей.

Притом занятость в этом году была намного меньше, чем нам хотелось бы. Заказов очень мало, а рынок сейчас достаточно насыщен игроками. Часть из них не вполне добросовестна. Опираясь на 44-ФЗ, некоторые организации занижали цену более чем в два раза, что само по себе фантастично, ведь добросовестный исполнитель никогда не выставит предложение ниже той цены, которую он для себя определил. Всею есть себестоимость, будь то проектные работы, физические объемы или изыскания. И такие работы не могут стоить вдвое меньше рыночной цены. Заказчики же покупают по цене и потом сами страдают.

Буквально недавно общался с главой одного из муниципальных образований Мурманской области. Они вынуждены были отдать подряды по 44-ФЗ фирме, которая дала минимальную цену. В результате работы, которые должны были быть сданы в августе, не сданы до сих пор. Люди кусают локти, но ничего не могут сделать, тем более муниципалы. Частного заказа в регионе минимум. А имеющиеся заказы – это 100-200 тыс. рублей. Этого не хватает даже на зарплату сотрудникам.

**Динамика общего объема заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) организациями, млрд руб.**



Источник: Мурманскстат



Сегодня в области средняя стоимость строительства 1 кв. м составляет около 60 тыс. рублей, малоэтажного строительства – 47 тыс. рублей, что практически вдвое выше ценовой планки по жилищным программам

цифра

**43** новые организации

в сфере строительства были зарегистрированы в Мурманской области с января по сентябрь 2014 года.

# Николай Крапивин: 44-ФЗ в строительстве не нужен

Директор НП «Жилищно-строительное объединение Мурмана» Николай Крапивин рассказал «Строительному Еженедельнику» об изменении состава СРО, изъянах конкурсного законодательства, а также о недопустимости возврата к лицензированию. ➔

## – На каких крупнейших объектах сегодня работают члены СРО?

– Прежде всего, я бы выделил капитальный ремонт цехов и производственных помещений Оленегорского горно-обогатительного комбината, который выполняет ООО «ТехноСтройПроект». Еще один крупный проект – ООО «Косам» – работает на пункте долговременного хранения радиоактивных реакторных отсеков. Это проект Росатома и Академии Наук. Компания работает с немцами на немецкие деньги. При этом коллеги из Германии отзываются о них исключительно в положительном ключе. Говорят, что с русскими работать одно удовольствие. Они трудятся на субподряде и, по мнению немцев, выполняют свою работу даже лучше, чем генподрядчик.

## – 1 октября из состава СРО вышла одна из местных подрядных организаций. С чем это связано?

– Дело в том, что в Мурманской области большое количество моногородов, а в этих городах работают мононачальники, которые единолично определяют политику градообразующих предприятий. Что касается ситуации в Апатитах, то некоторое время назад на вертолете разбился прежний руководитель местного комбината. Это был замечательный человек, он болел душой за свое предприятие и обеспечивал работой областных подрядчиков. Затем пришли новые люди и отказались сотрудничать с местными организациями; кроме того, они делали все, чтобы вынудить строителей расторгать действующие контракты. И это весьма недальновидное решение. Потому что, уничтожив мурманский строительный комплекс, они будут вынуждены выписывать подрядчиков из других регионов, и в итоге это обойдется им намного дороже. К сожалению, у нас отсутствует преемственность здравого смысла в экономике вообще и в промышленности в частности.

## – Появились ли новые члены СРО?

– С начала года по настоящее время в члены СРО вступила только одна организация. Это молодая компания. Они начинали как бригада по ремонту квартир, затем, разрастаясь, взяли на себя небольшие торговые помещения – рост в духе правильного капитализма. Сейчас они уже готовы участвовать в тендерах на ремонт и строительство различных объектов.

## – Министром РФ выступает за введение лицензирования в сфере строительства. Готов ли мурманский стройкомплекс к возвращению лицензий?

– Меня удивляет, что со стороны министерства поступают такие инициативы. Нельзя говорить вслух, что я, мол, разгону все саморегулируемые организации. Министерство должно вспомнить,



## Нужно корректировать саморегулирование, возможно менять его – но не разрушать то, что было выстроено с таким трудом

для чего создавался этот механизм, какие светлые и благие цели он преследовал. По сути, данная инициатива – это разрушение целой философии самообразования, саморегулирования. Более того, это заложено в нас на историческом уровне – еще в XIX веке в Петербурге действовала система артелей, которая занималась доставкой и снабжением города водой, дровами и продовольствием. В ней работала система поручительства: принимали в эти артели строго по рекомендациям. В Европе о такой самоорганизации и слыхом не слыхивали. Наше общество умеет саморегулироваться. Просто нужно законодательно закрепить те функции, которые власти хотят от общества получить. Нас, СРО, ругают за то, что мы не контролируем работы. Да мы по закону не можем этого делать – кто меня допустит в хозяйственную деятельность предприятий? Я не имею права спрашивать наших партнеров об их контрактах и стоимости, объемах работ. Хотите, чтобы мы контролировали эту сферу – меняйте закон. Все при том, что в Европе саморегулирование весьма и весьма развито, и эта федеральная инициатива отбросит наш стройкомплекс на много лет назад. Нужно корректировать саморегулирование, возможно менять его – но не разрушать то, что было выстроено с таким трудом. Пусть министерство сначала разбе-

рется со своими ГОСТами и стандартами – именно там сегодня царит хаос.

## – Как члены СРО восприняли эту инициативу?

– К сожалению, я вынужден объяснять своим партнерам, почему министр предлагает такие вещи. С одной стороны, чем меньше над бизнесом структур и начальников, тем ему лучше. СРО не все жалуют и часто делают козлом отпущения. Но если говорить о регионах, то часто возникают ситуации, в которых именно СРО оказывается единственной инстанцией, которая пытается помочь строителям в вопросах комиссионного отбора, подготовки конкурсной документации, дает рекомендации по точкам приложения труда. Мы помогаем им в работе с банками над получением кредитов, устраиваем методические семинары и встречи с представителями администрации региона. Внутри организации мы можем протянуть руку помощи друг другу. Для этого саморегулирование и затевалось.

## – В прошлой беседе Вы говорили о том, что федеральный центр уделяет мало внимания Северу и в частности моногородам региона. Сейчас создана отдельная структура – Фонд развития моногородов, который займется созданием инфраструктуры для запуска новых проектов. Какие перспективы видите для Мурманской области?

– Действительно, в прошлый раз я позволил себе покритиковать правительство за недостаток внимания к проблемам Севера, но сейчас это внимание появилось, и оно очень и очень пристальное. В том числе это связано с проектами «Роснефти» в регионе. Плохо только то, что строители севера мало участвуют в этих процессах. У нас

как не было, так и нет точек приложения труда. А ведь наши строители могли бы больше участвовать в расселении аварийного жилья и капремонте жилого фонда. В то же время, я беседовал с депутатом Мурманской областной думы – они хотели в этом году провести ремонт 325 аварийных домов. А по факту муниципалитеты заявили только 80. Отмечу, что регион ни разу не выполнил план по расселению аварийного жилья. А проблема самая что ни на есть актуальная, особенно на Севере. Я против бесплатной раздачи жилья – капитализм, капитализму в России уже 20 лет. Но социальное жилье строить надо. Надо, но не получается. Правительство РФ требует установить цену чуть более 30 тыс. рублей за квадратный метр, а у нас такая цена невозможна – у нас есть северные надбавки, полярные коэффициенты. В конце концов, строительные материалы у нас почти все привозные, поэтому строительство получается дороже. А вот подходить с одним лекалом ко всем территориям – это неправильно. Нужно сесть и посчитать, ведь есть сметы и проектная документация. Давайте работать по ним, и дело пойдет быстрее. У нас в Мурманске никогда не возникает проблем с планированием летних ремонтных и строительных работ, с реконструкцией отопительных систем, с дорожными работами. Май наступил – у нас уже тендеры полным ходом. Идет дикая гонка, чтобы до сентября все работы были закончены. На Севере долго не разговаривают, здесь привыкли делать.

## – В регионе который год фиксируют рекордно низкие объемы ввода нового жилья. Есть ли предпосылки для роста рынка?

– Дело в том, что население региона уменьшается, нет устойчивого спроса, поэтому новое жилье и не строится. По объему строительства жилья, по вводу новых квадратных метров мы никогда в передовиках, к сожалению, не будем, поскольку, действительно, есть и пустующее жилье, и высокая стоимость строительства одного квадратного метра, потому что, повторю, все приходится завозить из Петербурга и Москвы, вообще из Центральной России. Наша строительная отрасль ввиду малых объемов практически свелась на нет.

## – Многие организации региона жалуются на несовершенство конкурсного законодательства. Местные подрядчики не могут конкурировать с крупными компаниями из центральных регионов с одной стороны и с фирмами-однодневками с другой...

– Я совершенно уверен, что 44-ФЗ в строительстве не нужен. Есть сметная документация, на основании которой производится строительные и ремонтные работы. Цифры в этих документах там взяты не «с потолка». Что происходит по факту – на аукционе цена снижается. Но за счет чего? Это может быть снижение за счет сметной прибыли, если полные энтузиасты строители не заинтересованы в собственном доходе. Но это нечестная картина. Второй повод для снижения цены – используемые материалы. Но в этом случае заказчик сознательно обрекает себя на то, чтобы получить объект, построенный из непонятно чего. Это невыгодно всем, и госзаказчику в первую очередь. У нас, к сожалению, принято хвататься за номинальными на ремонте деньгами. Для примера за рубежом такие заявления – это подсудное дело. Человек, который сэкономил на ремонте миллион долларов, будет уволен мгновенно. У них ремонт дешевле сметы – это априори некачественный ремонт. А у нас все наоборот: мы постоянно боремся за перевыполнение плана, хотя эта стахановщина никому не нужна – это пережиток советского прошлого. Еще раз подчеркну: стоимость работ можно снизить только за счет их качества и собственного вранья. А государство само себя обманывает ради мифической выгоды.

## Ввод в эксплуатацию жилья, кв. м





Фото: Нинада Чурбанова



Фото: Нинада Чурбанова



# Гражданский Жилищный Форум подвел итоги

Более 40 мероприятий, свыше 1400 участников из большинства регионов России, стран дальнего и ближнего зарубежья – таковы итоги Всероссийского жилищного конгресса. Выставка «Жилищный проект» прошла с аншлагом, состоялись более 100 мероприятий, участниками стали свыше 330 компаний.

География участников Конгресса существенно расширилась. Прибыли делегации из Северодвинска, Уфы, Кисловодска, Челябинска, Махачкалы, Новокузнецка, Сыктывкара, Калининграда, Красноярска, Норильска, Екатеринбургa, Омска, Южно-Сахалинска, Тюмени, Кемерово, Томска, Чебоксар, Йошкар-Олы, Нижневартовска, Абакана и многих других городов России. Зарубежные страны представляли участники из США, Германии, Испании, Италии, Франции, Македонии, Хорватии, Черногории, Греции, Кипра, Турции. Из стран ближнего зарубежья прибыли делегации из Эстонии, Латвии, Украины, Белоруссии, Казахстана.

Конгресс освещали более 120 представителей СМИ, в том числе редакции Первого канала, 100-ТВ, телеканала «Санкт-Петербург», радиостанции «Бизнес FM», печатных изданий «Российская газета», «Коммерсантъ», «Деловой Петербург», «Недвижимость и строительство Петербурга», «Строительный еженедельник», ведущие интернет-издания.

На Пленарном заседании руководители федеральных и региональных органов власти, а также профессиональных объединений обсудили текущее состояние и перспективы рынка недвижимости и строительства России. «Сегодня наша страна находится в непростой ситуации. Рассчитывать на кого-то, кроме себя, не приходится. Поэтому инвестирование в массовое строительство жилья эконом-класса является приоритетом государственной жилищной политики. Мы заинтересованы в формировании в регионах благоприятных правовых условий для социально-ориентированных застройщиков», – отметил в своем выступлении заместитель председателя комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ Александр Сидякин. Председатель Наблюдательного совета Гражданского Жилищного Форума Александр Вахмистров также отметил, что ключевые задачи развития рынка недвижимости – наращивание объемов жилищного строительства, повышение качества и доступности жилья для граждан. Открытый диалог и консолидация усилий всего профессионального сообщества, органов власти и общественных объединений позволяет обеспечивать успешное развитие российского строительного комплекса, повышает его конкурентоспособность и эффективность. И подчеркнул: «Всероссийский жилищный конгресс

давно зарекомендовал себя в качестве продуктивной площадки для доверительного и конструктивного общения с коллегами. Подобные встречи профессионалов отрасли необходимы и помогают координировать действия представителей власти, строителей, банкиров и всех других участников рынка недвижимости по выработке практических шагов, направленных на разрешение наиболее актуальных отраслевых вопросов».

Программа Конгресса включила в себя более 40 тематических мероприятий: конференций, круглых столов, мастер-классов, бизнес-тренингов и бизнес-туров.

## Инвестирование в массовое строительство жилья эконом-класса является приоритетом государственной жилищной политики

На Конгрессе обсуждались вопросы градостроительства и жилищной политики, ипотечного кредитования, риэлторского бизнеса, малоэтажного загородного строительства, информационных ресурсов и технологий в сфере недвижимости, рынка арендного жилья и т. д. «Уже традиционно осенний деловой сезон в Петербурге мы начинаем с участия во Всероссийском жилищном конгрессе. По уровню подготовки программы, включающей в себя и работу секций, и конференции, и заседания круглых столов, и бизнес-туры, Конгресс зарекомендовал себя как один из самых интересных профессиональных форумов России», – отмечает президент корпорации «Адвекс. Недвижимость», управляющий партнер Fine&Country Россия, полномочный представитель

### FIABCI в Организации Объединенных Наций Александр Романенко.

По итогам Конгресса за основу был принят проект Меморандума. В частности, в нем говорится: «Основным показателем реализации жилищной политики должно стать не количество введенных квадратных метров, но качество и доступность возводимого жилья для различных слоев населения».

С материалами Конгресса можно ознакомиться на сайте жилконгресс.рф.

После завершения Конгресса его участники смогли посетить выставку-семинар «Жилищный проект», которая проходила 4-5 октября в СКК.

рынке городского и загородного жилья, рисках при покупке объектов недвижимости и способах их минимизации, основах выбора кредитных программ. Был сделан подробный обзор новостроек в районах с активной массовой застройкой. Посетители узнали о тенденциях развития инфраструктуры, ценообразования, ознакомились с наиболее интересными объектами. Представители органов государственной власти ответили на вопросы об участии в государственных жилищных программах. Владельцам приусадебных хозяйств специалисты рассказали об основных тенденциях ландшафтного дизайна, а также о том, как правильно построить колодец и обустроить теплицу. Покупатели зарубежной недвижимости узнали о ценах на объекты, юридических особенностях сделок и трендах рынка. Вся информация к тематическим семинарам была опубликована в путеводителе по выставке – Справочнике, который посетители выставки получили бесплатно.

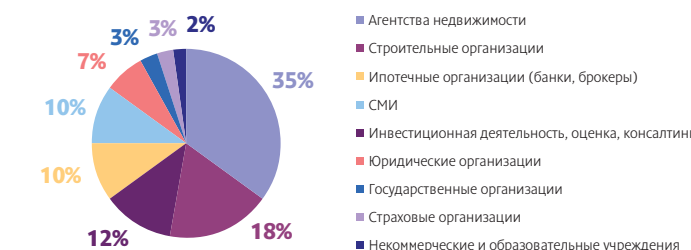
Для потенциальных покупателей состоялся шесть автобусных туров по наиболее интересным объектам.

Выставка-семинар «Жилищный проект» проходит с 2006 года. За это время помощь в улучшении жилищных условий получили около 600 тысяч человек. Следующая выставка-семинар для петербуржцев «Жилищный проект» пройдет 14-15 февраля 2015 года в СКК. Время работы: 11.00-19.00. Вход и все консультации – бесплатные.

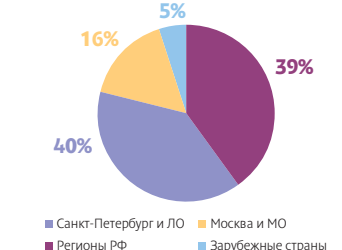
Дополнительная информация на сайте жилпроект.рф и по тел. (812) 32-701-32.

Гражданский Жилищный Форум организован Группой Компаний «Бюллетень Недвижимости».

Распределение участников Конгресса по профессиональной принадлежности



География участников Конгресса



## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск** ОАО «Фирма по наладке, совершенствованию технологии и эксплуатации электростанций и сетей ОРГРЭС» к ЗАО «Северо-Западная инженеринговая компания». В его рамках московская фирма взыскивала с петербургской организации 42,9 млн рублей задолженности по оплате работ, а также 20 млн рублей неустойки. Долг образовался в 2012 году, когда СЗИК была подрядчиком работ по установке энергоблока № 4 Южно-Сахалинской ТЭЦ-1, а фирма-истец – субподрядчиком. Представители суда поддержали требования истца частично, убрав положение о выплате неустойки.

➔ **«Макдональдс» направил в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа** кассационную жалобу на решение судов нижних инстанций по тязбе с ТСЖ «Питер». Как следует из материалов дела, спор двух сторон касается кондиционера ресторана сети, размещенного на здании по адресу Ефимова 1/4. Изначально ТСЖ разрешило «Макдональдсу» аренду части фасада, где было установлено вентиляционное оборудование, но затем собственники квартир приняли решение о его демонтаже. С такой позицией жильцов дома представители сети фастфуда не были согласны и подали иск. Однако суд первой и второй инстанции не поддержал искивые требования.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не поддержал жалобу** ООО «Группа компаний «Инженерные экосистемы» на решение суда первой инстанции по тязбе с ООО «Ключи». Ранее «Инженерные экосистемы» как подрядчик пытались отсудить у компании-заказчика «Ключи» 2 млн рублей, ссылаясь на неисполнение ответчиком обязательств по оплате строительно-монтажных работ в Гатчинском районе Ленобласти. Ответчик предъявил встречный иск о взыскании неосновательного обогащения 18 млн рублей из представленного подрядчику аванса в размере 40 млн рублей, так как работы были проведены с недостатками. Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск «Инженерных систем», но согласился со встречным. Вторая инстанция в решении по жалобе отметила, что истец не доказал факт выполнения работ на сумму полученного аванса; суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении первоначального иска.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти утвердил введение** в ЗАО НПО «Севзапспецавтоматика» процедуры внешнего управления, срок которого составит 18 месяцев. Предполагается, что за данный период внешние управляющие смогут восстановить платежеспособность компании или эффективно оценить и разделить имущество организации между кредиторами. Отметим, что НПО «Севзапспецавтоматика» является многопрофильным холдингом. В него входят проектный институт, производственно-монтажное подразделение, НПФ «СВИТ», а также строительная организация, строящая дома преимущественно в Гатчинском районе Ленобласти. Проблемы у компании начались после 2010 года, иски о невыполнении НПО «Севзапспецавтоматика» своих обязательств были поданы несколькими десятками компаний.

# Логопарк «Колпино» ответит за владельца

**Максим Еланский /** Логистический парк «Колпино», являющийся крупным активом опального бизнесмена Мухтара Аблязова, признали банкротом. Промышленной площадке площадью в 187 га не удалось отбиться от многомиллиардных исков, и теперь ей грозит продажа с аукциона. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области несколько дней назад признал банкротом ЗАО «Логопарк Колпино». Таким образом, решением суда была прекращена полугодичная процедура наблюдения в организации. В течение ближайших шести месяцев логопарк ждет конкурсное производство, в рамках которого будут удовлетворяться требования кредиторов за счет имущества должника.

Банкротит промышленную площадку в Колпино лишившийся лицензии в середине 2011 года «АМТ Банк», а точнее, его новое управление в лице Агентства по страхованию вкладов (АСВ). Федеральное ведомство требует возврата 1,854 млрд рублей и 75,9 млн евро, предоставленных организации в качестве кредита в 2008 году.

Отметим, что «АМТ Банк» и логопарк «Колпино» были активами казахстанского олигарха Мухтара Аблязова, имевшего также множество крупных бизнес-проектов в России и Украине. В середине 2000-х Аблязов серьезно поссорился с президентом Казахстана Нурсултаном Назарбаевым, после чего стал персоной non grata в родном государстве, а бизнес в соседних странах начал постепенно разрушаться. В 2009 году предприниматель переехал в Великобританию, где пытался скрыться от следствия казахских, российских и украинских правоохранительных органов в деле о мошенническом выводе активов из своих банков. В настоящее время Аблязов находится во французском Лионе в судебном изоляторе, но власти государства пока не планируют экстрадировать его. Беглый олигарх все свои преследования и отъем активов считает политическим заказом, связанным с финансированием им оппозиционных сил Казахстана.

Возвращаясь к логопарку в Колпино, стоит отметить, что площадь его территории составляет 187 га. По проекту площадка относится к классу А, объем инвестиций в проект самим бизнесменом до его отъезда за границу оценивался в 500 млн долларов США. Изначально было заявлено о строительстве 800 тыс. кв. м складской



Логопарк на юге Петербурга должен был стать крупной складской площадкой в регионе

недвижимости, затем объемы снижены до 600 тыс. кв. м.

В настоящее время логистический центр введен в эксплуатацию только частично. Основным арендатором является ООО «Ленд Девелопмент». Данная компания является складским оператором и предоставляет помещения в субаренду другим организациям, в том числе крупным ритейлерам.

Как полагают эксперты, так как основной кредитор логопарка «АМТ Банк» находится под управлением государства, вероятнее всего, логистическая площадка будет выставлена на торги. АСВ уже пыталось продать логопарк с аукциона, но так и не смогло реализовать объект из-за незаконченного судебного производства.

По мнению руководителя отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексея Гулевского, стоимость объекта на сегодняшний день составляет примерно 550 млн долларов США. «Данный актив будет интересен многим игрокам рынка, так как обладает хорошим

местоположением. Трасса Москва-Санкт-Петербург традиционно является одной из наиболее востребованных локаций для реализации проектов складской недвижимости. Кроме того, комплекс имеет выезды на Московское и Колпинское шоссе, а также удобный въезд в город по Софийской улице. К минусам объекта можно отнести несоответствие его технической составляющей стандартам склада класса А, каким он изначально и задумывался», – отмечает эксперт.

Вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью «АРИН» Екатерина Лапина также считает, что логопарк «Колпино» может быть интересен инвесторам, в том числе из-за наблюдаемого устойчивого спроса на качественные складские площади. Сейчас, добавляет специалист, доля вакантных площадей в Петербурге в данном сегменте составляет около 4%. В случае полного ввода в эксплуатацию «Колпино» он должен стать одним из крупнейших логистических центров класса А в регионе.

## тендеры

➔ **Правительство Санкт-Петербурга отменило пять конкурсов** на инженерные изыскания для дальнейшего строительства городского метрополитена. О запуске тендеров было объявлено в сентябре, общая стоимость работ должна была составлять около 1,7 млрд рублей. Причина отмены конкурсов связана с оптимизацией бюджетных расходов. Городские власти посчитали их проведение в изначально подготовленном виде нецелесообразным. Смольный планирует в первом квартале 2015 года объявить о новых тендерах на инженерные изыскания, которые будут объединены с тендерами на проектные работы. Предполагается, что в таком виде

конкурсы сэкономят бюджетные средства, а сам срок выполнения работ сократится.

➔ **ФГБУ «Российский научный центр радиологии и хирургических технологий» информирует** о проведении конкурса по выбору компании, которая завершит работы по реконструкции физического корпуса и отделения радиотерапевтических. Стоимость работ определена в сумму 66,2 млн рублей. По условиям технического задания, подрядчик должен будет заменить кровлю, укрепить фасад, подготовить помещения к монтажу медицинского оборудования. Гарантийный срок на приведенные работы должен составить

60 месяцев. Заявки на конкурс заказчик ожидает до 24 октября, а выберет исполнителя работ по тендеру 31 октября.

➔ **СПб ГКУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса»** объявило о конкурсе по выбору подрядчика работ по реконструкции магистральных теплосетей в Коломягах. Согласно техническому заданию работы должны пройти до 10 октября 2015 года на Афонской улице с вводом в квартал 10а, а также на Парашютной и Автобусной улицах. Максимальная стоимость работ оценена заказчиком в 1,1 млрд рублей. Заявки принимаются

муниципальной организацией до 17 октября, аукцион состоится 27 октября.

➔ **СПб ГУП «Экострой» на конкурсной основе выберет компанию**, которая проведет капитальный ремонт водосливной плотины № 2 Ижорского водохранилища. Подрядчик должен будет поставить на объекте новое гидромеханическое оборудование, провести ремонт подпорных стенок и ступеней водослива. Стоимость контракта определена в сумму 59,9 млн рублей. Срок выполнения работ подрядчиком – до 11 декабря текущего года. Заявки на конкурс принимаются до 15 октября, выберет его победителя 20 октября.

# Пенсионеров отправят в частные пансионаты

**Максим Еланский** / Российские девелоперы проявляют все больший интерес к строительству частных пансионатов для пожилых граждан. Предприниматели полагают, что сравнительно свободный от других игроков рынок, а также увеличение в стране доли стареющего населения делают этот бизнес рентабельным. ➔

По данным экспертов, в настоящее время в России работают около двухсот частных пансионатов для пожилых граждан. Приблизительно полтора десятка из них расположены под Петербургом. В отличие от типовых Домов престарелых из советского прошлого, современные пансионаты больше похожи на загородные гостиницы с предоставляемым питанием, медобслуживанием и досугом. В большинстве своем данные объекты недвижимости небольшие и рассчитаны на проживание в них 30-50 человек без учета персонала.

Как подчеркивают специалисты, пожилые люди не оформляют имущественное наследство на владельцев резиденций, а производят оплату как за номер в отеле (чаще всего это делают родственники). Стоимость проживания зависит от множества нюансов, но в среднем она составляет 1000 рублей в сутки в комнате с еще одним соседом. При длительном проживании в несколько месяцев постоялец может рассчитывать на скидки.

Представитель инвестора пансионата для пожилых «Петровская мельница» Роман Сивак рассказывает, что идея создания данного проекта имела личные причины. «Когда один из родственников перенес инсульт, назрел вопрос – как за ним ухаживать. Столкнувшись с проблемой выбора места, узнали о высоком спросе на частные пансионаты, в которых есть медицинский уход за постояльцами. Нами было принято решение создать собственный дом престарелых вблизи Красного Села с учетом всех особенностей контингента и специфики эксплуатации», – рассказал он.

По словам бизнесмена, строительство пансионата началось в 2012 году, в 2013 году он был открыт. Инвестиции в строительство составили 35 тыс. рублей на кв. м, на окупаемость проект должен выйти в те-



Медицинский уход за пожилыми людьми оказывают как государственные, так и частные соцучреждения

ние 4-5 лет. Уже на четвертый месяц работы «Петровской мельницы», добавляет господин Сивак, заполняемость пансионата составила 50%. В настоящее время с учетом выезда и въезда новых постояльцев она находится на уровне 100%.

Между тем, по мнению директора бизнес-направления Narro Age ГК «Глубина» Милены Ушаковой, Россия пока отстает от западных стран по соотношению количества частных пансионатов на единицу населения. «Причина как в нескольких иных сформированных десятилетиями элементах российской социальной политики, так и в определенном менталитете граждан. Для бизнеса в развитых странах

строительство таких объектов уже давно является инвестиционно привлекательным сегментом. В России с развитием процесса демографического старения населения потребность в частных пансионатах также будет расти», – полагает эксперт.

Госпожа Ушакова отмечает, что ГК «Глубина» является одним из пионеров данного бизнеса в стране. Компанией уже разработаны стандарты, которых она намерена придерживаться при строительстве данных пансионатов. Управление пансионатами на конкурсной основе «Глубина» будет отдавать операторам, при этом сама планирует оставаться владельцем объекта. Как подчеркивает эксперт, московские власти

уже выразили заинтересованность в создании таких проектов в регионе, сейчас также прорабатываются планы их создания в Петербурге. В дальнейшем девелопер готов рассмотреть строительство сетевых пансионатов и в других регионах страны.

В целом бизнесмены, занимающиеся данными проектами, заинтересованы в поддержке их социального бизнеса государством, в частности, они надеются на налоговые льготы по таким объектам и на упрощение согласований их строительства. При этом предприниматели отмечают, что за последний год уже произошел ряд серьезных законодательных изменений, облегчающих работу девелоперов в социальной инфраструктуре. В частности, были подкорректированы СанПины, касающиеся строительства социальных объектов, и внесены дополнения в закон о концессионных соглашениях. С 2015 года начинает действовать закон о социальном обслуживании, который предполагает предоставление субсидий оператору, работающему в частных пансионатах.

## МНЕНИЕ



**Ирина Головачанская,**  
финансовый  
аналитик «КИТ  
Финанс»:

➔ – На сегодняшний день основные сложности возведения частных социальных пансионатов – это долгий этап согласования проектов с государственными ведомствами. По нашим подсчетам, они могут достигать двух лет. Кроме того, сдерживающим фактором развития подобных проектов можно считать высокую стоимость земли и цены естественных монополистов на подключение к своим ресурсам и пользование ими. В идеале к строительству пансионатов для пожилых лиц следует привлекать деньги негосударственных пенсионных фондов, так как данные организации социально ориентированы и имеют «длинные деньги». Однако НПФ имеют ряд законодательных ограничений, которые снижают возможность инвестиционных вложений в данные проекты.

# Квартира в обмен на рентабельную старость

**Максим Еланский** / **Власти Петербурга разработали закон о пожизненной ренте. Согласно документу, город готов будет платить одиноким людям старше 75 лет дополнительную пенсию в обмен на их квартиру после смерти.**

Законодательное собрание Петербурга приняло в первом чтении законопроект «О финансировании расходов, связанных с заключением договоров пожизненной ренты с жителями Петербурга». Согласно ему устанавливаются правила муниципальной социальной ренты в Северной столице. Инициатором законопроекта стал сам губернатор Георгий Полтавченко. В случае быстрого принятия документа закон вступит в силу с 1 января 2015 года.

На получение ренты, в данном случае регулярного денежного пособия, смогут рассчитывать петербуржцы, достигшие 75-летнего возраста и завещавшие городу квартиру. Пожилые люди должны быть одиноки и являться единственными собственниками своих жилых помещений. Также власти города допускают возможность заключения договора с одинокими супругами. В обмен на квартиру Смольный будет выплачивать пенсионеру разовую компенсацию в размере 10% от рыночной стоимости жилья, а также перечислять ежемесячное материальное вознаграждение в размере двукратной величины прожиточного минимума. В настоящее время средняя ВПМ в Петербурге составляет около 8 тыс. рублей.

Чиновники подчеркивают, что закон о ренте позволит гарантировать защиту прав пожилых на жилье и увеличить их благосостояние. Город же, в свою очередь, сможет пополнить жилищный фонд за счет освобождаемых жилых помещений. На реализации проекта на ближайше десятилет влади планируют выделить 366 млн рублей. В целом большая часть депутатов ЗакСа поддержала законопроект, отмечая при этом, что возрастную планку в 75 лет можно было бы и снизить к другим чтениям законопроекта. Однако у замглавы фракции «Яблоко» Бориса Вишневецкого остались более серьезные замечания к документу. По словам депутата, в представленном законопроекте не определено, кто будет проводить

рыночную оценку жилища. Кроме того, сами ежемесячные пособия формируются из расчета показателей ВПМ за предыдущий год. Такие минусы программы, считает Вишневецкий, могут отпугнуть потенциального получателя муниципальной ренты от участия в ней. Отметим, что, согласно статистическим данным, также приложенным к принимаемому закону, на ноябрь 2013 года в Петербурге насчитывалось 350 тыс. граждан старше 75 лет. Из них 43,7 тыс. человек считаются одинокими. По подсчетам чиновников, ожидаемая продолжительность жизни мужчин старше 75 лет составляет 8,9 лет, а для женщин – 10,5 лет. К 2026 году доля петербуржцев пожилого возраста должна достигнуть 29%.

По мнению аналитика УК «Финан Менеджмент» Максима Клягина, в условиях слабой пенсионной системы, не обеспечивающей необходимую финансовую поддержку и, как следствие, необходимый уровень жизни, инициатива Смольного, безусловно, достаточно актуальна. «Полагаю, ключевое преимущество договора с муниципальными властями – существенно сниженные риски ввиду обеспечения права собственности

на объект недвижимости на весь период дожития. Вместе с тем, учитывая декларируемые небольшие объемы инвестиций в проект, его влияние на рынок не будет заметным. Альтернативный вариант, близкий по функционалу, но потенциально более тиражируемый – обратная ипотека, широко распространенная в западных странах и постепенно развивающаяся на локальном рынке», – делает выводы эксперт.

## цифра

# 43,7 тысяч

петербуржцев, достигших 75-летнего возраста, считаются полностью одинокими

# Санкции укрепят российский кабель

**Екатерина Костина** / Участники российского рынка кабельной продукции, который эксперты оценивают в 6-7 млрд USD, отмечают, что зарубежные санкции будут способствовать усилению позиций отечественных производителей кабеля. ➔

Александра Денисова, инженер производственно-технического отдела ООО «Квадро Электрик», отметила, что рынок кабельной продукции постоянно растет. «До кризиса, еще в 2006-2007 годах, он был очень насыщен, затем во время кризиса произошло серьезное снижение, а сегодня он снова набрал солидные обороты с прекрасными перспективами», – прокомментировала она.

По экспертным данным, по итогам 2013 года в России было произведено более 700 тыс. т кабельно-проводниковой продукции по весу меди.

Александра Денисова добавила, что на рынке кабеля царит очень жесткая конкуренция, которая создается не только крупными игроками, но и небольшими компаниями, которые зачастую могут предложить потребителям более выгодные

условия. По ее словам, в России рынок кабельной продукции сегодня на 80% составляют отечественные производители, и лишь 20% импорта – это такие страны как Италия, Германия, Финляндия.

Ирина Ковалева, генеральный директор компании «Спецкабель-СПб», отметила, что экономические санкции на руку отечественным производителям кабеля. Она говорит: «Нас все чаще просят подобрать российский аналог импортного кабеля. Да и местные заказчики начинают понимать, что российский кабель ничем не хуже зарубежного. А вот у западных предприятий, которые работают на территории России, возникают трудности. За то время, пока они носили лавровый венок, не спали китайские производители. Российские заводы договорились с китайцами, что последние будут изготавливать кабельную

продукцию по российским техническим условиям (ТУ). В итоге из Китая приходит кабель отличного качества. А так как, например, в оборонной промышленности нельзя использовать зарубежный кабель, то китайская продукция по российским ТУ всех очень устраивает».

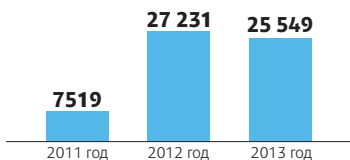
По данным ГК «Мицар», продукция трех заводов-производителей – «Севкабель», «Камкабель», «Электрокабель» – занимает примерно 50% рынка Северо-Западного региона. Среди других крупных компаний стоит отметить «Иркутсккабель», «Сарансккабель», «Москабельмет», «АББ Москабель», «Южкабель», «Подольскабель» и др.

Среди главных импортеров кабельных изделий в Петербурге и Ленобласти можно отметить финские компании Reka Cables Ltd, Draka NK Cables Ltd, немецкие Lapp

Kabel и Helukabel, китайские, европейские, турецкие и американские компании, например, Tyco Electronics Raychem GmbH, Cavell, Raydex/CDT, CQR, Belden, Uniflex, Coleman и др. Что касается компаний, продающих кабельные изделия, то их на рынке Петербурга и Ленобласти около сотни. При этом самыми крупными являются «Мицар», «Электротехмонтаж» и «Минимакс».

По словам Евгения Уварова, аналитика-советника генерального директора международной ассоциации «Электрокабель», из 56 российских специализированных российских кабельных предприятий, входящих в ассоциацию «Электрокабель», охватывающую около 85% всей продукции, выпускаемой на территории СНГ, только 6-7 заводов определяют политику развития этого сектора экономики. Они производят широкую гамму продукции.

**Оптовая продажа** кабельной продукции организациями оптовой торговли в Санкт-Петербурге, км



Источник: ЕМИСС

## мнение



**Александр Дятченко, заместитель гендиректора, директор по производству ГК «Севкабель»:**

– Сегодня мы видим заинтересованность властей в развитии производственного комплекса страны. Все чаще звучит тема импортозамещения. В России есть научный потенциал, есть грамотные специалисты высокого уровня, которые способны развивать промышленность. Например, «Севкабель» на протяжении 135 лет является одним из передовых предприятий страны с собственной научной базой и разрабатывает уникальные для России кабельные продукты. Завод одним из первых в РФ освоил

производство силовых кабелей на напряжение до 110 кВ, разработал специальные кабели для работы в условиях повышенной радиации, выпустил геофизические кабели для бурения реликтового озера Восток, создал кабели для горной местности, которые были запатентованы и использованы при строительстве олимпийских объектов Сочи-2014. Мы планируем поддерживать эти традиции и в дальнейшем создавать импортозамещающие конструкции и уникальные продукты для различных отраслей экономики.

**УПТК ОАО «Метрострой»**  
официальный партнер ведущих производителей России

**ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ**

**Победитель конкурса по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.**

**Победитель конкурса «Золотой Меркурий-2013» в номинации «Лучшее малое предприятие в сфере услуг»**

**uptk.ru**

**ПО САМЫМ ВЫГОДНЫМ ЦЕНАМ**

- КАБЕЛЬ
- МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ
- ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ
- МЕТАЛЛОПРОКАТ (оказываем услуги по резке в размер)
- ШПУНТ
- СТРОЙМАТЕРИАЛЫ
- ГРАНИТ, МРАМОР
- ТРУБЫ
- ОБОРУДОВАНИЕ...

• отдел стройматериалов: 766-14-29

• отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32

• отдел металлов: 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05

ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ: [exposfera.spb.ru](http://exposfera.spb.ru)

**ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ** ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР **RAUF** ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЛЕСОКОМБИНАТ** [www.plkdom.ru](http://www.plkdom.ru)

**25-26 октября**  
**СК «Юбилейный»**  
ст. м. «Спортивная», пр. Добролюбова, д. 18  
с 11.00 до 18.00

**ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ:**  
Зародная недвижимость · Строительство дома  
Салон каминов · Дом за рубежом

**купить или построить?**

(812) 600-92-62, 600-92-92

**Энерго Эффективность XXI ВЕК**

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК.**  
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС [www.energoeffekt21.ru](http://www.energoeffekt21.ru)

**12-13 ноября 2014**

Санкт-Петербург, гостиница «Парк Инн Прибалтийская»

Организаторы: При поддержке:

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

# Кабельное обновление

**Екатерина Костина /** ОАО «Ленэнерго» (входит в группу компаний ОАО «Россети») до конца 2014 года проведет масштабное обновление кабельных линий 6-10 кВ в Санкт-Петербурге. Всего энергетики проложат более 57 км линий в Выборгском, Невском, Фрунзенском, Кировском и Московском районах города. Стоимость проекта – около 446 миллионов рублей. ➔

ОАО «Ленэнерго» обновит 18 кабельных линий со степенью износа от 55 до 68%, проложенных в 50-60-х годах прошлого века. Для этого они применяют современный кабель с изоляцией из сшитого полиэтилена. «Работы значительно улучшат состояние городской энергосистемы, а также дадут возможность обеспечить бесперебойное электроснабжение потребителей и присоединить новые нагрузки, необходимые для развития Петербурга», – прокомментировали в ОАО «Ленэнерго».

В частности, специалисты энергокомпании заведут кабельные линии на подстанцию (ПС) № 520 «Армалит», переводя их с ПС № 19 «Краснопутиловская». Это позволит снять часть нагрузки с перегруженного энергоисточника и обеспечить дополнительную надежность социально значимых потребителей – Кировского завода, морского порта Петербурга, станций метро «Кировский завод» и «Автово».

Также специалисты «Ленэнерго» проложат четыре кабельные линии через Неву методом горизонтально-направленного бурения. Такой способ более надежен, безопасен и быстр. Работы обеспечат дополнительную надежность электроснабжения Обуховского завода.

По мнению Александры Денисовой, инженера производственно-технического отдела ООО «Квадро Электрик», пере-

## МНЕНИЕ



**Александра Денисова, инженер производственно-технического отдела ООО «Квадро Электрик»:**

➔ – Объемы перекладки кабельных линий в данный момент нельзя назвать очень динамичными. В Санкт-Петербурге находится огромное количество старых изношенных сетей, которое увеличивается с каждым годом. Кстати, насколько мне известно, в центре города есть даже кабель, проложенный еще в царское время, до революции. Можете себе представить? Так вот, после кризиса 2008 года, когда объемы реконструкций были минимальными, ситуация значительно улучшилась, и с каждым годом объем перекладки кабеля возрастает. Городские сети озадачены этой актуальной проблемой и решают ее по мере своих возможностей.

кладка ЛЭП в кабельное исполнение в городской среде имеет свои преимущества: «Во-первых, это снижение аварийной опасности, отсутствие фактора воздействия на оборудование климатических условий и возникновения магнитных полей. Во-вторых, это безопасность: охранная зона вблизи ЛЭП составляет 24 метра, в то время как тот же показатель у кабеля равен всего 2 метрам. Кроме того, в городах, особенно таких, как Петербург, установка ЛЭП крайне проблематична ввиду архитектурных особенностей».

Однако эксперт говорит, что, помимо плюсов, у кабеля есть также и минусы –

например, в разы большая, по сравнению с ЛЭП, стоимость, возможность повреждения сетей при работах по прокладке других коммуникаций и др. «Вне крупных населенных пунктов ЛЭП в разы эффективнее по экономическим и геодезическим причинам: некоторые виды почв и особенности ландшафта просто исключают возможность прокладки кабеля под землей», – прокомментировала Александра Денисова.

По ее словам, в среднем переложить 1 км ЛЭП в кабель, включая проектно-изыскательские работы, обойдется в 10-12 миллионов рублей.

Подпишись!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Проверено  
временем!  
Необходимо  
каждому  
профессионалу!

с 1 октября по 30 ноября

Акция  
для подписчиков



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



РЕКЛАМА

Ключевое событие для HR-специалистов

**29-30 октября**

**hrperezagruzka.ru**

забронировать участие можно  
также по телефону  
**+7 812 607 77 29**

**HR-ПЕРЕЗАГРУЗКА  
от HeadHunter**

**hh ru**  
HeadHunter



**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

**УДОБНО ВСЁ**

🌳 🌊 🏋️ 👤 + 🚇  
МЕТРО



**670-01-01**  
Подробную информацию можно узнать на сайте  
[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ**  
на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



**ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА**  
**ФИАВСИ-РОССИЯ**  
«Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости – 2012» (детский сад в «Новом Оккервиле»)»



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ**  
**Благоустройства**  
**и инфраструктуры**  
на премии Urban Awards 2011



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО**  
**КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ**  
**ТЕРРИТОРИИ**  
на конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА-2013»



ЗАО «ЯРРА Проект»

**Проектирование общественных, жилых зданий и сооружений**

Входит в ГК «РосСтройИнвест»  
группа компаний ХОСТИВЕСТ



Михаил Копков, генеральный директор ЗАО «ЯРРА Проект»



**ЖК «Золотые купола»**  
Авторы: Копков М.П., Мигунов В.В., Васильев А.А.  
Адрес объекта: Муниципальное образование Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области  
Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»  
Заказчик: ООО «РосСтройИнвест»  
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»



**ЖК «Утренняя звезда»**  
Авторы: Копков М.П., Мигунов В.В., Вакулин П.С.  
Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, 8, корп. 1, лит. ВЖ  
Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»  
Заказчик: ООО «БалтИнвестСтрой»  
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»



**ЖК «Дом с курантами»**

Авторы: Копков М.П., Мещеряков Е.В.  
Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, участок 6  
Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»  
Заказчик: ООО «БалтИнвестСтрой»  
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»



**ЖК «Земляничная поляна»**

Авторы: Копков М.П., Шувалова А.И.  
Адрес объекта: Ленинградская обл., г. Всеволожск, Пугоровский проезд, участок 1  
Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»  
Заказчик: ООО «АРГОинвест» в лице ООО «БалтИнвестСтрой»  
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»