

**События**

Управляющий партнер УК «Теорема» Игорь Водопьянов направит 5 млрд рублей в строительство жилья на земле бывшего совхоза «Красные зори» в Петергофе.

**«Теорема» взойдет  
«Красными зорями», стр. 2**



**События**

КУГИ в рамках дела о банкротстве «Квартира.ру - Северо-Запад» отказался от требования передать городу 298 квартир в ЖК «Ладожский парк».

**Город отказался от квартир  
«Ладожского парка», стр. 17**



Новости регионов, стр. 21 • Репортаж, стр. 22



**«Гостинка» разобьет парк**

Совет по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга одобрил концепцию реставрации Большого Гостиного Двора. Проект, представленный руководителем архитектурного бюро «Студия 44» Никитой Явейном, предполагает усиление общественно-развлекательной функции помещений, расположенных во внутреннем контуре комплекса, а также создание парка внутри дворового пространства. (Подробнее на стр. 4)

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

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

www.szmetal.ru

Балтийская  
Металлургическая  
Компания

**МЕТАЛЛОПРОКАТ**

арматура круг лист полоса уголок  
балка квадрат трубы рельсы швеллер

www.bmk.su (812) 777-11-15 bmk@bmk.su

**ПЕРСПЕКТИВА**  
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

**ЗАВОД ЖБИ**

**ПРОИЗВОДСТВО  
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ  
ИЗДЕЛИЙ  
И ТОВАРНОГО БЕТОНА**

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

**3Д-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

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

LSR ЛСР Базовые

www.lsrbase.ru  
(812) 777-77-45

**ЩЕБЕНЬ SALE**  
200%

щебень фр. 5-20 со скидкой более 20% при условии централизованной доставки в СПб и пригород

Размер скидки зависит от района поставки в Санкт-Петербурге. Условия Акция действуют до 31.12.2014. Предложение ограничено. Условия на www.lsrbase.ru

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

**Генеральный директор:** Инга Удалова  
e-mail: udalova@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 работают:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,  
Никита Крючков, Михаил Немировский,  
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 Редута (директор по рекламе), Валентина Бортникова, Елена Савосыкина, Екатерина Шведова,  
Наталья Антошина, Мария Савельева  
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 государственях, в районных администрациях и деловых центрах.

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

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Лицо дела», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», публикуются на правах рекламы.

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

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

**Типография:** ООО «Парголово типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 148  
Подписано в печать 05.12.2014 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.)

# «Теорема» взойдет «Красными зорями»

**Никита Кулаков / Управляющая компания «Теорема» построит малоэтажный жилой квартал стоимостью 5 млрд рублей на территории бывшего совхоза «Красные зори» в Петергофе. Это будет второй проект компании в сегменте строительства жилья.**

О планах застроить жильем территорию площадью 31,5 га, прилегающую к Ропшинскому шоссе рядом с железнодорожной станцией Новый Петергоф, рассказала директор по продажам жилой недвижимости УК «Теорема» Марина Агеева. По ее словам, девелопер разделит территорию на три части по типу застройки и недавно получил разрешение на строительство домов ИЖС и таунхаусов на первых двух участках. «На 17 га запланировано строительство 65 индивидуальных жилых домов. Продажу земли с коммуникация-

ми там мы открыли в августе. А в начале 2015 года на участке 4 га начнем строительство таунхаусов общей площадью около 10 тыс. кв. м», – сообщила она. Третий участок площадью 10,5 га компания застроит малоэтажным многоквартирным жильем. «Там будут пятиэтажные дома комфорт-класса на 2 тыс. квартир общей площадью 100 тыс. кв. м. Приступить к стройке предполагаем летом 2015 года», – говорит Марина Агеева. Всего в новом районе, который построят «Теорема», будут жить 4,5 тыс. человек. Весь проект рассчитан на четыре года. Инвестиции оцениваются в 5 млрд рублей.

## У «Теоремы» есть еще 100 га в районе Петергофа. Но пока эта земля находится «под паром». В ближайшие пять лет компания ее застраивать не планирует

Ближайшими соседями «Теоремы» станут компании «Абсолют Строй Сервис», которая строит комплекс площадью 110 тыс. кв. м на соседнем участке площадью 9 га, и «Промреконструкция», которая возводит комплекс площадью 36,5 тыс. кв. м на участке 4,3 га. Их комплексы вместе с проектом «Теоремы» составят единый жилой район – «Новые кварталы Петергофа». В нем будет общая социальная инфраструктура – две школы и два детских сада. Руководитель отдела продаж «Промреконструкция» Анна Круглова сообщила, что «Теорему» прямым конкурентом не считает. «Мы больше партнеры. Даже социальную инфраструктуру

будем строить вместе», – говорит она. «Наши проекты выйдут на рынок в разное время. Поэтому конкурировать за покупателя жилья не будут», – добавил директор службы заказчика «Абсолют Строй Сервис» Владимир Жуков.

«Петродворцовый район привлекает покупателей жилья двух категорий. К первой относятся местные жители, желающие улучшить свои жилищные условия. Они ориентированы на покупку объектов в новостройках и на вторичном рынке. Покупатели второй группы, – уточняет директор департамента жилой недвижимости NAI Besar Полина Яковлева.

Проект в Петергофе станет вторым жилищным проектом в портфеле УК «Теорема». Пока на стадии строительства у нее комплекс «Пять звезд» площадью 47 тыс. кв. м на Полостровских прудах. В планах «Теоремы» также строительство 150 тыс. кв. м жилья на участке 15 га бывшего завода «Химволокно» на Охте. «Для его старта ЗакС должен принять поправки в Генплан, которые изменят статус разрешенного использования земли с промышленной на жилую. Но пока этого не произошло», – говорит Марина Агеева.

Она подчеркивает, что УК «Теорема», которая является одним из лидеров офисного рынка Петербурга (управляет девятью бизнес-центрами общей площадью 180 тыс. кв. м), собиралась выходить в сегмент строительства жилья еще до кризиса. «Сейчас время для старта нового проекта непростое. Но мы строим не транзитное жилье для приезжих или на бесконечную перепродажу, а жилье для полноценной жизни, для конечных покупателей. Поэтому рассчитываем на достойный спрос», – заключила госпожа Агеева.

Напомним, что у «Теоремы» есть еще 100 га в районе Петергофа. Но пока эта земля находится «под паром». В ближайшие пять лет компания ее застраивать не планирует.

### справка

Всего, по данным Knight Frank, в Петродворцовом районе в продаже находятся девять жилых комплексов общей площадью 221,4 тыс. кв. м.

### вопрос номера

**Смольный предложил ЗакСу Петербурга внести изменения в закон «О зеленых насаждениях...» и разрешить застраивать скверы в кварталах реновации, при условии если это единственное место, где можно возвести первое здание. Что бы вы посоветовали еще застроить чиновникам в городе?**

**Сергей Цыцин, генеральный директор Архитектурной мастерской Цыцина:**

– При квартальной застройке есть понятие «волны» – в процессе строительства инвестор должен поставить один дом, получить промежуточную финансовую отдачу, чтобы продолжать реализацию проекта. Я считаю, что запрещать строительство на месте внутриквартальных скверов – это такая же крайность, как и уплотнительная застройка. Чтобы проекты реновации стартовали, нужно дать инвестору строить очередями, но внимательно следить за двумя параметрами: чтобы по итогам строительства зелени в квартале было не меньше, чем

было до старта проекта, а второе – чтобы количество зелени на одного человека соответствовало установленным нормам.

**Константин Щербин, генеральный директор бюро «АрхиГрад»:**

– Я бы не причислял все кварталы реновации под одну гребенку. Где-то площадки, которые значатся как сквер, на деле представляют собой уродливые пустырь или вовсе свалку. Кроме того, после застройки сквера может быть предусмотрена какая-то компенсирующая посадка зелени. Кроме того, закон «О зеленых насаждениях...», на мой взгляд, не является определяющим. Гораздо важнее, что по поводу этих территорий написано в ПЗЗ и Генплане.

**Юлия Минутина, координатор движения «Живой город»:**

– Можно заасфальтировать Неву и там что-нибудь построить или начать возводить жилье прямо на дорогах. Можно застроить все, что угодно. Когда заявляется некая благая цель, например реновация

старого жилого фонда, находятся коммерческие структуры, которые преследуют свои цели, а не стремятся работать на благо жителей. Потом в угоду этим коммерческим структурам чиновники хотят дать послабля, например разрешить застройку скверов. Но все, что начинается с посылы «давайте мы сделаем всем плохо, чтобы потом когда-нибудь кому-нибудь было хорошо», ни к чему хорошему не приведет.

**Вячеслав Нотья, депутат ЗакСа:**

– Если руководствоваться такими идеями Смольного, то я бы посоветовал городу застроить Александровский парк, можно развернуться и в Летнем саду, но земля там будет, разумеется, очень дорогая. Хотя для некоторых стоимость земли не помеха. Ведь выстроили с нарушением всех норм жилье для судей Арбитражного суда на Крестовском острове. И все прошло очень тихо – никто даже не протестовал. Так и в Летнем саду, чего доброго, появится какой-нибудь отель.

**Артур Кукуяшный, генеральный директор Leverage development:**

– Если эта инициатива поступила, то важно, чтобы она получила дополнительную общественную оценку, какие-то локация, можно быть, и возможна реализация этой идеи, но в целом эти действия не должны носить повсеместный характер.

**Александр Брега, генеральный директор компании «Мегалит»:**

– Считаю, что всегда нужно застраивать то, что нужно обществу. Если это жилье, то строить его, какие-то коммерческие объекты – возводить их. Если общество в данном месте хочет видеть парк или сквер, то должен быть он. Тем более если он уже «устоявшийся». Поэтому к такому вопросу следует подходить крайне деликатно и осторожно, так как непонятно, где будут отдыхать граждане, если его застраивать. А вообще с таким подходом чиновников можно что-то построить и в аэропорту на взлетной полосе.

# Взлетно-посадочная полоса жилья

**Михаил Немировский** / Фонд РЖС 30 декабря проведет торги по продаже под жилую застройку части территории бывшего военного аэродрома Горская в Курортном районе. На данной территории победитель аукциона обязан построить не менее 195 тыс. кв. м малоэтажного жилья.

Заявки на участие в аукционе на заключение договора аренды двух земельных участков общей площадью 790 тыс. кв. м (135 тыс. и 655 тыс. кв. м соответственно) Фонд РЖС принимает с 28 ноября по 26 декабря. Начальная стоимость лота – 96,7 млн рублей, шаг аукциона – 4 млн рублей. Договор аренды предполагается заключить на 15 лет с правом выкупа после утверждения ППТ участка.

Оба пятна имеют единый адрес: город Сестрорецк, Авиационная ул., участок 1, (аэродром Горская). С юго-западной стороны участки ограничены железной дорогой (Финляндский вокзал – Белоостров), параллельно которой проходит Приморское шоссе, за которым находится жилая застройка пос. Лисий Нос. С северо-востока пятна граничат с земельным участком, на котором планируется строительство медицинского центра ФГБОУ ВПО «Военно-медицинская академия имени С.М. Кирова» Минобороны РФ. Среди обременений участков – необходимость учитывать зону санитарной охраны Финского залива, наличия охранных зон сетей инженерной инфраструктуры (линии электропередачи и водопровода). Также ограничения использования территории связаны с соблюдением регламента размещения территории жилой застройки с учетом расположения на смежных участках строительно-ремонтных предприятий, водозаборного узла и проектируемой дороги.

Пятна выставляются на торги для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Согласно конкурсной документации, будущий собственник территории обязан построить здесь не менее 195 тыс. кв. м жилья, создать инфраструктуру для маломобильных групп населения и предусмотреть размещение велодорожек. Согласно Генплану, территория находится в границах функциональной зоны 2ЖД – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки. ПЗЗ предусматривают строительство

жилья». Тогда глава фонда Александр Браверман заявлял, что активная застройка территории аэродрома начнется уже в июне-июле 2015 года.

По мнению экспертов, близость участков к железной дороге позволит реализовать здесь исключительно проект эконом- и комфорт-класса. По словам директора департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизаветы Конвей, данный участок по своей локации и другим характеристикам не подойдет для строительства таунхаусов или загородных коттеджей. Наиболее

близость к КАД, рассматриваемые к реализации участки могут быть интересны девелоперам, считает управляющий партнер Rusland SP Альбина Ямалетдинова. По ее словам, ограничения по этажности делают пятно малоприtractive для компаний, занимающихся высотным панельным домостроением. «Кроме того, поскольку реализация площадок не подразумевает прямую продажу, это может значительно ограничить круг потенциальных заинтересованных, а также отразится на стоимости входа», – добавляет госпожа Ямалетдинова.

## Согласно конкурсной документации, будущий собственник территории обязан построить здесь не менее 195 тыс. кв. м жилья

в этой локации малоэтажной застройки (до четырех этажей) высотой до 18 м. Вдоль восточной границы земельного участка в Генплане заявлено новое строительство автомагистрали до 2015 года.

Отметим, что освоение этого участка фонд планирует более полугодом. Еще в мае на ПМЭФ-2014 эта инициатива была закреплена досоглашением к уже имеющемуся документу «О взаимодействии между Санкт-Петербургом и Фондом РЖС в целях развития жилищного строительства и формирования рынка доступного

вероятная реализация строительства жилья – это малоэтажная многоквартирная застройка в сегменте комфорт. «Спрос на малоэтажное жилье в таком сегменте уже сформировался, проект, несомненно, будет пользоваться популярностью, учитывая окружение и близость к городу. Квартиры здесь могут продаваться по 80-90 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит эксперт.

В Курортном районе фактически отсутствуют в продаже земельные участки под комплексную жилую застройку. Учитывая

### справка

Аэродром Горская активно использовался советскими войсками сначала в финскую, а затем и Великую Отечественную войну. Во время блокады Ленинграда он был одним из основных аэродромов, защищавших город с воздуха. После войны аэродром использовался как учебная площадка Высшей школы младших авиаспециалистов ПВО, а с 1978 года передан в распоряжение аэроклуба ДОСААФ СССР. В 1990-е годы аэродром обветшал и использовался как база для прыжков с парашютом и пейнтбола.

## КРУГЛЫЙ СТОЛ 9 декабря 2014 16.30

Место проведения:  
Санкт-Петербург, ул. Смольного, 3,  
Зал заседаний (2-й этаж)

При поддержке правительства Ленинградской области, ГКУ ЛО «Центр энергосбережения и повышения энергоэффективности Ленинградской области»

### ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация на [ASINFO.RU](http://ASINFO.RU)  
PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pchelkina@asinfo.ru](mailto:pchelkina@asinfo.ru)



### Инновации в энергоэффективности. Опыт реализации программ повышения энергоэффективности в Ленинградской области

#### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Региональная политика в области повышения энергоэффективности и энергосбережения, господдержка энергоэффективных проектов. Гармонизация профильного законодательства.
- Успешный практический опыт в сфере инноваций в области повышения энергоэффективности и энергосбережения; опыт муниципалитетов.
- Комплексный подход к энергосберегающим мероприятиям на объектах ЖКХ.
- Энергоэффективность в проектировании и строительстве. Есть ли энергоэффективные дома в Ленинградской области?

Реклама

## КРУГЛЫЙ СТОЛ 17 декабря 2014 12.00

Место проведения:  
Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 17,  
БЦ «ФосСтройИнвест»



### ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация на [ASINFO.RU](http://ASINFO.RU)  
PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pr@asinfo.ru](mailto:pr@asinfo.ru)



### Жилые высотки в Петербургской агломерации: единство традиций и новаторства

#### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Что получает потребитель, приобретая жилье в высотном доме?
- Каковы подводные камни высотного жилищного строительства с точки зрения экспертизы проекта, выбора материалов и технологий, организации строительного процесса?
- Какие проблемы позволяет решить высотное строительство и какие новые вопросы возникают в связи с ним?
- Каковы драйверы роста сегмента высотного жилищного строительства в Петербургской агломерации?

Реклама

# 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 ИТМ ГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н  
тел.: 272-44-15, 272-54-42  
e-mail: [beskit@mail.ru](mailto:beskit@mail.ru)  
[www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

© Федеральное государственное учреждение «Санкт-Петербургский Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте [www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

# Гостиный Двор приведет в парк

**Лидия Горборукова** / Совет по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга одобрил концепцию реставрации Большого Гостиного Двора (БГД). Проект предполагает усиление общественно-развлекательной функции помещений, расположенных во внутреннем контуре комплекса, а также создание парка внутри дворового пространства. Однако не все собственники ОАО «БГД» одобряют эти планы. ➔

БГД является старейшим универсамом Петербурга, а также историческим памятником архитектуры федерального значения и находится под охраной ЮНЕСКО. Как отметила Елена Коршунова, генеральный директор ОАО «БГД», одна из последних концепций по реставрации этого объекта была разработана в 2005 году архитектурным бюро «Студия 44», но в настоящее время она устарела, так как изменились правила проектирования. Собственники здания приняли решение о внесении корректив в данную концепцию и вновь заключили договор со «Студией 44». Идея реставрации БГД, по словам Елены Коршуновой, состоит в том, чтобы усилить общественно-развлекательную функцию помещений, расположенных во внутреннем контуре комплекса БГД (здесь планируется разместить рестораны, кафе, концертный зал, кинотеатры, фитнес-клубы и т. д.), сохранив торговлю в наружном кольце зданий. Дворовое пространство планируется сделать открытым и общедоступным и создать парк.

Владимир Трушковский, эксперт, генеральный директор ООО «ЛСУ», отметил, что по результатам историко-культурной экспертизы были уточнены предметы охраны внутреннего и внешнего периметра зданий БГД. В итоге под охрану взята планировка объекта, все исторические элементы – фасады, окна арочной формы и др.

Никита Явейн, руководитель бюро «Студия 44», представляя обновленную концепцию реставрации БГД, отметил, что основная задача – это воссоздание



Никита Явейн уверен, что при реставрации Большого Гостиного Двора важно воссоздать историческую правду

исторической правды, то есть восстановление комплекса зданий, сильно переделанных после Великой Отечественной войны, и приближение их вида к первоначальному.

«Во-первых, мы планируем разобрать четыре лестницы, которые связывают два контура БГД, но убирают сквозной проход по кольцу. Во-вторых, перестроить советские лестницы и расположить в них узлы коммуникаций – лифты, лестничные клетки и проч. В-третьих, воссоздать секционную структуру торговых помещений. Кроме этого, будет воссоздан внутренний двор с садом, куда будут входить гастрономический огород, пейзажный парк и т. д.», – пояснил Никита Явейн. Также в проекте предусмотрен автоматический встроенный паркинг с возможностью вмещения до 700 машин и краткосрочная стоянка.

По словам архитектора, реализация данного проекта может растянуться на 20 лет. Что касается финансирования, то Елена Коршунова отметила, что акционеры найдут деньги на строительство. Но даже о приблизительной сумме не сказала до полного утверждения концепции городским правительством.

Борис Кириков, директор Санкт-Петербургского филиала НИИ теории архитектуры и градостроительства, отметил, что данный проект позволяет провести концепцию «развитие через сохранение».

Михаил Мильчик, заместитель председателя Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга, выступающий рецензентом данного проекта, положительно оценил эту концепцию и отметил, что если она

будет реализована, то БГД обретет вторую жизнь.

«Концепция не препятствует сохранению объекта историко-культурного значения. Полифункциональное использование БГД нормально, тем более что нет принципиального изменения торговых функций, есть только дополнительное их обогащение», – пояснил он.

Стоит сказать, что вокруг реставрации БГД не утихают страсти в течение всего 2014 года. Дело в том, что 10,5% акций ОАО «БГД» в 2013 году приобрела компания FORTGROUP, владеющая большими объемами торговой недвижимости в Петербурге. Миноритарный акционер предложил собственную концепцию реконструкции универмага. Проект предполагал увеличение общей площади универмага в два раза, а торговой – в пять раз. Представители компании говорили, что это позволит умножить торговый оборот универмага в 20 раз. По плану компания, обновление должно длиться четыре года, а окупаемость проекта произойти за 10 лет. Но руководство универмага не отреагировало на эту концепцию. В итоге представители FORTGROUP активно судятся в рамках различных исков с другими акционерами ОАО «БГД» с апреля 2014 года и требуют признать февральское собрание акционеров комплекса, в рамках которого была утверждена концепция реконструкции Гостиного Двора, а также выбран совет директоров, незаконным.

Максим Левченко, управляющий партнер FORTGROUP, назвал концепцию, принятую Советом по сохранению культурного наследия, абсолютно безальтернативной и сомнительной.

«Гендиректор ОАО «БГД», госпожа Коршунова, постоянно ссылается на решения акционеров, но нам как акционеру это странно слышать, так как FORTGROUP, имеющая 10,5% долю, никто не приглашал для обсуждения этой концепции, более того, когда мы проявили к ней интерес, нам отказали в доступе к информации. К слову, мы как акционеры также предложили свой проект, который почему-то никем не рассматривался, хотя мы, в отличие от ОАО «БГД», готовы вынести его на открытое общественное обсуждение. Большой Гостиный Двор – это собственность и достояние города, а его судьбу почему-то решают несколько лиц, которые абсолютно не являются профессионалами в redevelopment», – высказал он свою точку зрения.

По мнению Максима Левченко, городские власти должны инициировать проведение конкурса на лучший проект и выбор самого достойного и с точки зрения сохранения исторической значимости объекта, и с точки зрения улучшения его основной – торговой – функции.

цифра

10,5%

акций ОАО «БГД» принадлежит FORTGROUP

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
16 декабря 2014  
12.00

Место проведения: Санкт-Петербург,  
пер. Тривцова, 5  
(Фонд имущества Санкт-Петербурга,  
Зал заседаний, 1-й этаж)

При поддержке:



**ПРИГЛАШАЕМ  
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

Подробная информация  
на [ASINFO.RU](http://ASINFO.RU)

PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pr@asinfo.ru](mailto:pr@asinfo.ru)

## «СРОЧная перезагрузка в строительстве»

**ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:**

- Вступление в силу поправок в Градостроительный кодекс РФ, направленных на борьбу с «коммерческими» СРО.
- Как будет работать механизм исключения Национальным объединением строителей саморегулируемых организаций из реестра? Как это скажется на работе строительных компаний?
- Что станет с компенсационными фондами недобросовестных СРО, кто компенсирует взносы строительным компаниям?
- Перспективные законодательные инициативы: сохранность компфондов при банкротстве банков и страхование как альтернатива компфондам, надделение НОСТРОИ правом выдавать предквалификационные заключения строительным компаниям, участвующим в тендерах.
- Что ждет строительное сообщество через год: варианты сценариев.

Фотографирует с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» ([www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru))

**АСН-инфо**  
Агентство строительной информации



**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

# Театру Европы согласовали новую сцену

**Лидия Горборукова** / Совет по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга одобрил проект строительства Новой сцены Академического малого драматического театра – Театра Европы. Объект будет построен на Звенигородской ул., 7, лит. А. ➔

Как рассказали в ФГБУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» Министерства культуры РФ, которое является заказчиком, вторая сцена МДТ строится в рамках федеральной целевой программы «Культура России». Согласно ей на проектирование Театра Европы выделено 257,6 млн рублей, а все строительные-монтажные работы будут стоить федеральному бюджету 2,270 млрд рублей.

В ближайшее время проект будет направлен в Главгосэкспертизу для согласования. В случае положительного заключения экспертизы будет разработана рабочая документация, необходимая для проведения строительных работ. Новый объект появится на Звенигородской ул., 7, лит. А. По распоряжению Администрации Санкт-Петербурга ФГБУК «Академический малый драматический театр МДТ – Театр Европы» в безвозмездное пользование передан земельный участок для строительства здания театра на Звенигородской ул., 7, лит. А.

Проект был подготовлен ООО «Архитектурная мастерская Мамошина». Как пояснил главный архитектор проекта Михаил Мамошин, в структуре нового театрального комплекса предусматривается созда-



Будущее здание естественно впишется в существующие исторические виды

ние зрительного зала со сценой-трансформером на 600 мест, камерной сценой на 75 мест, трех репетиционных залов, технических, складских, административных и других помещений, необходимых для функционирования театра и воссоздаваемой закулисной части. Кроме этого, в театре будут созданы современные условия для комфортной работы актеров (грим-

уборные и другие служебные помещения). Большое внимание будет уделено оснащению сценического комплекса технологическим театральным и осветительным оборудованием, системами электроакустики, связи, сигнализации, технологического телевидения, устройству технологических, подсобных помещений для сопровождения спектаклей и репетиций.

## МНЕНИЕ



**Юрий Курбатов,**  
рецензент  
проекта:

➔ – На мой взгляд, представленный проект является впечатляющим сочинением новой сцены. Важно, что проектирование будущего здания театра делалось на основании историко-культурного исследования. Подготовленный проект соответствует высотному регламенту и не нарушает требования законодательства по визуализации. Вывод – комплекс новой сцены МДТ органично введен в историческую среду. Более того, сохраняется историческое здание Фурштатского двора Семеновского полка, расположенное рядом. Важно, что при этом комплекс новой сцены обладает новациями. Зрительный зал на 600 мест разработан с возможностью четырех вариантов трансформации. Особое внимание уделено системе освещения. Комплекс разработан с учетом маломобильных групп населения.

Рецензенты отметили, что будущее здание естественно впишется в существующие исторические виды. Более того, в театральный комплекс войдет и историческое здание Семеновского полка, расположенное рядом. Оно будет реконструировано и оформлено как входная зона будущей новой сцены Малого драматического театра – Театра Европы.

# НОВЫЙ ДОМ У НЕВЫ

Комфорт - класс!

КВАРТИРЫ ОТ 1.4 <sup>млн руб.</sup>

отдел продаж: 640-40-39

# Пискаревская развязка добавила съезд

**Максим Еланский** / На пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных открыли съезд с частично запущенной ранее в эксплуатацию новой транспортной развязки. Теперь, съехав с путепровода, водители могут сразу попасть на ул. Руставели. ➔

В Петербурге открылась вторая очередь Пискаревской развязки. В рамках данного этапа был введен в эксплуатацию съезд с центральной части путепровода на ул. Руставели. Такое ответвление дороги должно частично разгрузить движение на пр. Непокоренных, на который с развязки «вылетают» автомобилисты.

Отметим, что строительство развязки осуществляется с января 2013 года компанией «Мостострой № 6». Первая ее очередь была открыта в августе этого года – были запущены два параллельных путепровода в направлении от пр. Непокоренных к кольцевой автодороге. Третью, заключительную очередь развязки дорожные строители намерены сдать к ноябрю 2015 года. К этому сроку должны быть выполнены работы по сооружению основного путепровода, проведена реконструкция трамвайных путей и переустройство сетей газопровода, а также возведены подземные переходы. Стоимость работ составляет 3,2 млрд рублей.

Представители «Мостостроя № 6» подчитали, что на данном объекте в грунт было вбито 412 свай, смонтировано 946 тонн металлических пролетных строений, построено 1287 куб. м сборных железобетонных конструкций путепровода и съездов, залито 7591 куб. м монолитных железобетонных опор и подпорных стен.

Побывавший на открытии съезда вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян высоко оценил ход строительства Писка-



Чиновники уверены, что развязка облегчит жизнь автолюбителей в данном районе

ревской развязки. «Явных недочетов никаких нет. Работы идут с опережением графика. Открытие второй очереди, особенно съезд с КАД, серьезно облегчит жизнь автолюбителям в этом районе», – подчеркнул он.

Между тем из-за строительства подземных переходов в ближайшее время будет ограничиваться движение на Пискаревском пр. Для снижения нагрузки

на трассу проходить работы будут поэтапно. В частности, закрытие проезжей части вдоль четной стороны Пискаревского пр. от дома № 54 до дома № 52 произойдет в период с 15 декабря этого года по 15 марта 2015 года. Движение транспорта с закрытого участка будет осуществляться по двум встречным полосам. С 15 марта по 15 мая будет закрыта нечетная сторона улицы. Движение транспорта также

будет осуществляться по двум встречным полосам.

По словам председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Сергея Харлашкина, перекрытие трассы – вынужденная необходимость. «Но коллапса не должно случиться, так как мы достаточно грамотно рассчитали схему движения транспорта, работу светофоров. Кроме того, строители работы проведут в максимально короткие сроки. Все временные неудобства для водителей окупятся сторицей для дальнейшей полноценной работы развязки», – подчеркнул чиновник.

Он напомнил, что в настоящее время пр. Непокоренных и Шафировский пр. обеспечивают основной поток транспортных связей Красногвардейского, Калининского и Выборгского районов, а также выход автомобильного транспорта на КАД. Кроме того, через данный узел осуществляется интенсивное движение городского пассажирского транспорта – около 20 маршрутов автобусов, два маршрута троллейбусов.

## цифра

# 3,2 млрд рублей

вложено в строительство развязки на Пискаревском проспекте

Приглашаем Вас посетить совместный семинар ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов

## «Учетная политика на 2015 год. Подготовка к годовой отчетности. Последние изменения в налоговом законодательстве»

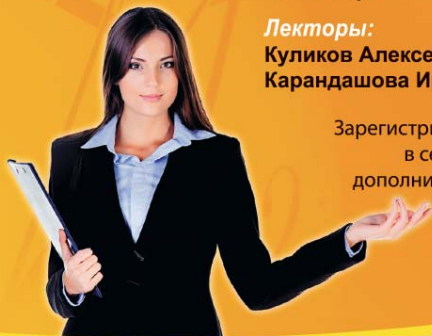
### Программа семинара:

1. Особенности составления отчетности с учетом изменений в законодательстве. Обзор последних изменений.
2. Налоговое законодательство. Анализ изменений, особенности и последствия.
3. Учетная политика организаций на 2015 год.
4. Принципы формирования и организационные аспекты учетной политики на 2015 год.
5. Основные изменения в учетной политике.
6. Ответы на вопросы и практические рекомендации.

Дата и время проведения:  
18 декабря 10:00 - 17:00

Лекторы:  
Куликов Алексей Александрович  
Карандашова Ирина Игоревна

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



**Ваше Право**  
информационный центр  
Сети КонсультантПлюс

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

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

15.12.2014

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Гидроизоляция

22.12.2014

- Новогодний спецвыпуск
- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»

19.01.2015

- Точки роста: Московский район
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси

26.01.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Рынок тепловизионного обследования
- Коммерческая недвижимость

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

## ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU



### Заседание Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга

Дата и место проведения:  
03.12.2014, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга



### IX Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве

Дата и место проведения:  
18.11.2014, Москва, пл. Европы, 2  
Radisson Slavyanskaya



Полные фотоотчеты с мероприятий смотрите на новостном портале «АЧН-инфо» ([www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru))



# Жилье на левом берегу

**Никита Кулаков** / Компания «Балтийский квартет» выставила на торги 0,7 га недалеко от станции метро «Ломоносовская». Актив оценен в 150 млн рублей. Но эксперты рынка считают цену завышенной, поскольку у участка пока промышленный статус и перспективы его перевода под жилье туманны.

Региональный аукционный центр (РАЦ) объявил о готовящихся торгах по продаже имущественного комплекса в промзоне на ул. Бабушкина, 53, недалеко от станции метро «Ломоносовская». На торги, назначенные на 18 марта, выставлен земельный участок площадью 0,7 га и расположенные на нем три здания: производственный корпус площадью 545 кв. м, гараж с административно-бытовой пристройкой площадью 1,8 тыс. кв. м и двухэтажное здание КПП – 450 тыс. кв. м. Сейчас они сдаются в аренду. Актив продает собственник – компания «Балтийский квартет». Лот оценен в 150 млн рублей. «Пока в этой зоне можно строить промышленные и деловые здания. Но руководство соседних предприятий – «Турбосталь» и «Балтика-Вена» (занимают квартал площадью 18,1 га между ул. Бабушкина, Фарфоровской, Седова и Железнодорожным пр. – прим. ред.) – занимается переводом всего квартала под жилую застройку. Так что рано или поздно на продаваемом участке можно будет построить жилой дом или апартаменты», – говорит генеральный директор РАЦ Вадим Шендеровский. Все это дает возможность строительства здесь жилья комфорт-класса. По мнению экспертов, на участке можно построить здание площадью 12-15 тыс. кв. м.

Эксперты разошлись в оценках перспектив будущих торгов. «Цена лота адекватна и может увеличиться до 180-190 млн рублей», – считает руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Анна Калинина. Но Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag, считает, что стоимость актива составляет 50-70 млн рублей. Директору УК Docklands Светлане Петровой стоимость также кажется завышенной. «Сменить зону застройки с промышленной на жилую будет очень трудно, это будет долгий процесс. Так что интерес девелоперов к участку сомнителен, особенно учитывая его промышленное окружение», – полагает она. Коллегу поддерживает заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова: «Изменения в Генплан Петербурга будут приняты не ранее мая 2015 года. Но гарантий, что зона действительно будет переведена, нет. Не многие девелоперы готовы будут приобрести промышленный объект, не понимая перспектив его использования».



На торги, назначенные на 18 марта, выставлен земельный участок площадью 0,7 га и расположенные на нем три здания

Эксперты говорят, что левобережная сторона Невского района долгие годы была недооценена девелоперами из-за ее промышленного статуса. Но ситуация меняется. Уже активно застраивается территория вблизи станции метро «Пролетарская», в том числе бывшие территории комбинации цветной печати и речного вокзала. «В обозримом будущем активная застройка начнется вблизи станции «Елизаровская». О возможном развитии redevelopment заявили Невский завод, Александрово-Невская мануфактура, а недавно холдинг RBI приобрел земли метизного завода», – отмечает стар-

ший консультант департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге Любава Пряникова. «Транспортная доступность данной территории существенно улучшится после строительства моста в створе Большого Смоленского пр. и ул. Коллонтай. В настоящий момент ведутся предпроектные работы. Строительство моста должно завершиться к 2018 году. Это существенно повысит интерес девелоперов и покупателей жилья к данной территории», – добавляет Анна Калинина.

## цифра

**15** тыс. кв. м

жилья можно построить на земельном участке, если на нем разрешат жилую застройку

## АСИИНОФ НОВОСТИ

➔ **Комитет по инвестициям Петербурга выбрал подрядчика**, который подготовит предложения по реализации проектов строительства легкорельсового трамвая на основе государственно-частного партнерства до Колпино, Пулковое и «Балтийской жемчужины», – компанию «Иола», говорится в сообщении портала [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Подрядчик должен подготовить предложения по проектам, выполнить анализ их стоимости и инвестиционной привлекательности до 20 декабря. Соответствующее уведомление опубликовано на сайте госзакупок. Стартовая цена в 5,7 млн снижена до 2,3 млн рублей. Соперниками «Иола» по конкурсу были международная консалтинговая компания «Эрнст энд Янг» (ценное предложение – 4,1 млн рублей), московское адвокатское бюро «Линия права» (2,8 млн рублей), московский Институт развития инфраструктуры (4,3 млн).

➔ **Правительство РФ в рамках госпрограммы «Развитие транспортной системы»**, предоставит межбюджетные трансферты на развитие метрополитена Петербургу и Нижнему Новгороду. Постановление опубликовано на сайте Правительства РФ, отмечает портал [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Согласно постановлению, на строительство новых станций метро Петербург в 2014-2017 годах получит 14 млрд рублей из федерального бюджета, Нижний Новгород – 6,2 млрд. Трансферты выделяются в связи с подготовкой к проведению в России чемпионата мира по футболу в 2018 году.

➔ **До конца года Минтранс РФ выделит дополнительные 18,5 млрд рублей** на строительство платной дороги М-11 Москва – Санкт-Петербург. Средства были выделены за счет перераспределения средств между проектами, сообщает портал [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Деньги понадобились уже в этом году для расчетов с компаниями, которые получили контракты на строительство трассы. Это необходимо, чтобы обеспечить ввод трассы в эксплуатацию к чемпионату мира по футболу 2018 года.

# Партнеры поделили песок

**Никита Кулаков** / Бывший руководитель и совладелец Группы ЛСР Игорь Левит продал 50% компании «Неруд-пром», которая занимается добычей песка в Ленобласти, своему партнеру по девелоперскому бизнесу Максиму Бондареву. Эксперты оценили сделку в 50 млн рублей.

Компания «Неруд пром» владеет производственной базой на месторождении «Первомайское» под Приозерском. Производительность ее песчаного карьера – 580 тыс. куб. м в год, промышленные запасы – 3 млн куб. м, говорится на сайте компании. Выручка «Неруд пром», по данным СПАРК, за 2013 год составила 140 млн рублей, увеличив-

шись почти в два раза. Игорь Левит, по его собственным словам, приобрел «Неруд пром» у частных лиц в 2012 году, сразу после ухода из Группы ЛСР (он ушел из компании осенью 2012 года с поста генерального директора – прим. ред.). С тех пор он владел 100% «Неруд пром», но развитием компании не занимался, считая конъюнктуру рынка неблагоприятной. Свое решение продать 50% песчаного бизнеса партнеру Максиму Бондареву он объяснил стремлением укрепить с ним деловые отношения. «Сделка закрыта в ноябре», – сообщил Игорь Левит. Ее сумма не разглашается. Но по оценке экспертов, она могла составить 50 млн рублей. Связаться с Максимом Бондаревым не удалось.

Участники рынка рассказали, что Игорь Левит и Максим Бондарев, связанный с группой «Евроинвест», познакомились несколько лет назад, когда Группа ЛСР покупала у «Евроинвеста» участок под development в Ручьях. Сами бизнесмены эту тему не комментируют. Согласно СПАРК, на данный момент они пополам владеют не только «Неруд пром», но и компанией «Бухингер», которая два года назад приобрела у Tellus Group Елены Смотровой здания площадью 18 тыс. кв. м на Измайловском пр., 29, под бизнес-центр. «Мы завершаем реконструкцию комплекса. Уже есть первые арендаторы», – сообщил Игорь Левит. Других совместных проектов, по его словам, в ближайшее

время у партнеров не будет. «Ситуация в экономике страны сложная, и думать о развитии чего-то нового не хочется», – заключил Игорь Левит. Объем рынка песка в Ленинградской области составляет около 20 млн куб. м в год. В Комитете по природопользованию Ленобласти сообщили, что добыча песка идет в 65 карьерах. Основные

участники рынка – это вертикально интегрированные структуры: Группа ЛСР, ЗАО «Техностром», ООО «Салитар», а также такие крупные предприятия, как ОАО «Камлес», ООО «ЦБИ», ЗАО «ЭФЭСК – ПГС». «На перечисленные компании приходится более 80% предложения на рынке песка», – отмечает генеральный директор компании «Решение» Александр Батушанский. А спрос на песок в основном формируют компании, реализующие

дорожно-инфраструктурные проекты, а также застройщики зданий и производители строительных материалов (ЖБИ, товарного бетона и сухих смесей). «В прошлом году из-за окончания основного строительства ЭСД, куда шли значительные объемы песка, было отмечено падение производства песка в регионе на 10%. В этом году падение будет еще существенней – 15%», – полагает Александр Батушанский.

## КСТАТИ

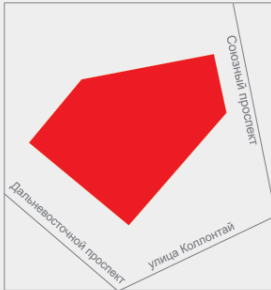
➔ В ближайшие три года ожидается ежегодный рост регионального рынка песка и строительного камня на 10%. В этой связи власти Ленобласти собираются уделить особое внимание восполнению минерально-сырьевой базы. Уже разработан и направлен в Законодательное собрание новый региональный закон о недрах. В этом документе проведение аукционов и конкурсов на разработку месторождений полезных ископаемых, в том числе и песка, остается на усмотрение Комитета по природным ресурсам.



## ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА продажа государственного и частного имущества

Право заключения договоров аренды земельных участков  
на инвестиционных условиях для целей жилищного строительства

Тел. 571-06-01



Санкт-Петербург,  
Дальневосточный пр.,  
участок 1 (напротив д. 7,  
лит. А, по Дальневосточному пр.)

Площадь земельного  
участка – 30 110 кв. м

Начальный размер арендной  
платы на срок строительства –  
723 млн руб.

21  
января



Санкт-Петербург,  
пос. Понтонный,  
Фанерная ул., участок 1  
(северо-восточное  
пересечения с Парковой ул.)

Площадь земельного  
участка – 1 199 кв. м

Начальный размер арендной  
платы на срок строительства –  
6,3 млн руб.

### Земельный участок с проектом строительства жилого дома



Санкт-Петербург,  
2-я Жерновская ул.

Площадь земельного  
участка – 4 173 кв. м  
Общая площадь квартир –  
9 402 кв. м  
Общая площадь  
встроенных помещений –  
1 920 кв. м

Получено разрешение на строительство

Цена продажи – 235 млн руб.

Тел. 571-05-38

### Земельный участок под многофункциональное строительство



г. Выборг,  
пос. Гвардейский,  
Островная ул., д. 1

Площадь земельного  
участка – 6 790 кв. м  
Площадь возводимых  
улучшений – не менее  
6 000 кв. м

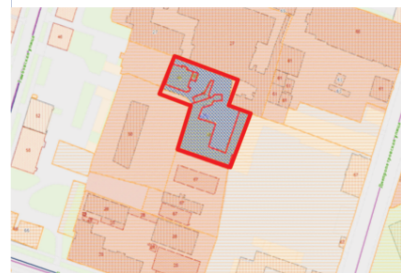
Цена продажи – 27 млн руб.

Тел. 571-05-38

[www.property-fund.ru](http://www.property-fund.ru)

### Земельные участки со зданиями

Санкт-Петербург, Тамбовская ул., д. 46, корп. 2



Площадь земельного  
участка – 3 200 кв. м  
Площадь комплекса –  
3 800 кв. м

Объекты обеспечены всеми  
коммуникациями.  
Вид разрешенного использования  
земельного участка – ТЗЖДЗ.  
Возможно как текущее  
использование, так и девелопмент

Цена продажи – 50 млн руб.

Тел. 571-05-38

г. Пушкин, Старогатчинское шоссе, д. 8, лит. А



Площадь земельного  
участка – 24 143 кв. м

На участке расположено  
7 объектов недвижимости  
общей площадью  
более 5 800 кв. м

Под размещение  
промышленных объектов

Цена продажи – 68 млн руб.

Тел. 334-47-65

СПб, пер. Гривцова, д. 5. Тел. (812) 777 27 27

## АСН ИНФО НОВОСТИ

➔ **Совет по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга одобрил концепцию приспособления для современного использования объекта культурного наследия «Главный дом» («Белая дача»), входящего в состав «Усадьбы Зубовых «Отрада», говорится в сообщении [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Объект расположен по адресу: город Ломоносов, ул. Токарева, 2а, лит. А. Проект был выполнен ЗАО «Балтийская реставрационная коллегия», главным архитектором выступает**

Алексей Сухов. Заказчиком является ООО «КАСУГАЙ Девелопмент». Члены Совета по сохранению культурного наследия в целом поддержали первый вариант концепции приспособления объекта культурного наследия «Белая дача». Однако возникла полемика по поводу пристройки к зданию, которая была сделана позже и не является архитектурным памятником. Члены совета решили, что пристройка должна быть построена в габаритах восстанавливаемого главного

здания, но при этом не должна повторять архитектуру будущего дома, чтобы она не нарушала симметрию памятника архитектуры.

➔ **Станция метро «Василеостровская» может закрыться на капитальный ремонт во II квартале будущего года. Ремонтные работы продлятся не более 11 месяцев, пишет [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Начало работ на станции будет зависеть от сроков ввода в эксплуатацию второго входа «Спортивной». В ходе**

реконструкции на «Василеостровской» будут установлены четыре эскалатора вместо трех действующих и укреплено гидроизоляция наклонного хода для устранения протечек.

➔ **Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса проводит тендер на проектирование и строительство газовой котельной для школы-интерната № 357 «Олимпийские надежды» Приморского рай-**

она Санкт-Петербурга, сообщает портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Работы будут производиться в пос. Тарасово, на базе отдыха «Маяк», где находится детский оздоровительный лагерь школы-интерната. На данный момент на территории базы расположены бытовая канализация, водопровод, разрушенная котельная и недействующие тепловые сети с истекшим нормативным сроком эксплуатации. Кроме установки котельной, проектом предусматривается прокладка двух видов тепловой сети протяженностью по

2,3 тыс. м. На выполнение работ выделяется 17 млн рублей.

➔ **ГК «Кивеннапа» 12 декабря сдает в эксплуатацию 12-й квартал МЖК «Кивеннапа Север». Комплекс расположен в пос. Первомайское Выборгского района Ленобласти, сообщает [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Из построенных 220 домов площадью от 37 до 77 кв. м владельцами стали уже 206 семей. В ЖК «Кивеннапа Север» уже полностью заселена первая очередь.**

# Семенов вернулся в бизнес

**Никита Кулаков** / Бывший председатель Комитета по строительству Администрации Петербурга Вячеслав Семенов закрыл сделку по покупке 25% КБ «ВиПС» у основателя компании Андрея Панферова. Эксперты оценили ее в 200 млн рублей.

## справка

Вячеслав Семенов – бывший топ-менеджер и совладелец Setl Group. С марта 2009 года по октябрь 2012 года он занимал пост главы Комитета по строительству Смольного, а потом почти два года был советником губернатора Георгия Полтавченко по строительным вопросам. Летом 2014 года он вышел из состава акционеров Setl Group. Его пакет акций – 18% – перераспределили между собой основные акционеры компании Максим Шубарев и Ян Изак. Стоимость этого пакета эксперты оценили в 4 млрд рублей.

О том, что сделка по выкупу 25% КБ «ВиПС» закрыта, «Строительному Еженедельнику» рассказал сам Вячеслав Семенов. «Это произошло в начале ноября. Теперь я являюсь управляющим партнером КБ и буду заниматься развитием ее девелоперского направления и маркетинговой политикой», – сообщил он.

Вячеслав Семенов отметил, что надеется превратить КБ в первую фирму на рынке, которая будет оказывать сторонним заказчикам все услуги по реализации строительных проектов в режиме одного окна. Причем как многофункциональных объектов коммерческой недвижимости, так и жилья.

«Перетягивать кадры Setl Group мы не будем. Такова договоренность с бывшими партнерами. И конкурировать напрямую мы не будем. «ВиПС» работает на сторонних заказчиков, а они – сами на себя», – говорит он.

Вячеслав Семенов подтвердил, что готов инвестировать в развитие бизнеса КБ собственные средства. «Но инвестиционные планы на 2015 год еще не сверстаны. Возможно, они будут довольно консервативными. Все зависит от развития ситуации в экономике страны и на нашем рынке в частности», – заключил он.

Генеральный директор Андрей Панферов, который выступил в сделке продавцом, добавил, что теперь контролирует

72% КБ «ВиПС». Остальное – у технического директора компании Кшиштофа Поморски. Андрей Панферов отметил, что рассчитывает при непосредственном участии Вячеслава Семенова усилить девелоперский блок компании. «Надеемся на его богатый опыт в этом вопросе», – отметил он. Также для бизнеса КБ, по его словам, важны правильные сигналы с рынка при входе в новые проекты. «Поэтому мы создаем собственную маркетинговую службу», – сообщил он. Ее возглавит бывший генеральный директор КЦ «Петербургская недвижимость» (входит в Setl Group) Михаил Бимон. Одна из его задач – создать интер-

нет-платформу для расчета стоимости девелоперских проектов. Руководство КБ считает, что пока адекватного инструмента оперативного управления стоимостью строительства на рынке нет.

«Для «ВиПС», особенно если компания намерена заниматься активным девелопментом, Вячеслав Семенов – это качественное приобретение. У него огромный опыт работы и в строительстве, и во власти», – считает Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.».

Годовой оборот рынка услуг конструкторских бюро и архитектурных мастерских в Петербурге, по оценкам экспертов ASTERA, составляет около 2 млрд рублей в год.

В городе функционируют 26 саморегулируемых организаций



Вячеслав Семенов надеется превратить КБ в первую фирму на рынке, которая будет оказывать все услуги по реализации проектов в режиме одного окна

проектировщиков, в которых состоят более 7 тыс. компаний. Но около 80% из них – региональные. Реально в городе работают около 200 проектных фирм, при этом крупных, готовых побороться за генподряд на крупных проектах, не более 30.

КБ «ВиПС» работает на рынке с 2006 года. Это крупнейший частный проектный институт в РФ. В его портфеле более 70 реализованных проектов в России и за рубежом, и еще около 100 – на стадии разработки.

«Диверсификация и создание полного цикла услуг может стать конкурентным преимуществом КБ в наше непростое время. Заказов на рынке стало меньше», – говорит исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников.

## достижения

# Владимир Быков: «Мы работаем на результат»

В этом году институт саморегулирования в области проектирования, строительства и инженерных изысканий отмечает пятилетний юбилей. Промежуточные итоги работы подводит координатор НОП по СЗФО, директор СРО НП «БОП» Владимир Быков.

### – Как вы оцениваете сегодняшнее состояние дел в сфере проектирования?

– Несмотря на ряд проблем, с которыми сталкиваются отечественные проектировщики, можно утверждать, что развитие этой сферы не стоит на месте: внедряются новые технологии, применяются новые виды и стандарты проектирования. Так, лучшие объекты, реализованные на Северо-Западе за последние два года, представлены в каталоге, который издан под эгидой НОП и НОСТРОЙ при поддержке аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО и региональных органов исполнительной власти. Сюда вошли жилые и социальные объекты, технологические и производственные комплексы,

инженерные и транспортные коммуникации. В частности, здесь представлены вторая сцена Мариинского театра, Лабораторно-хранительский и административный комплексы в здании Западного дома Зимнего дворца, КВЦ «ЭкспоФорум», станция метро «Спасская».

### – С какими проблемами сталкивается профессиональное сообщество?

– Перед проектировщиками сегодня стоят проблемы, связанные с реализацией закона № 44-ФЗ и существующим демпингом цен при получении госзаказов, проблемы качества возводимых объектов и комплексного освоения территорий, дефицита профессиональных кадров и административных барьеров при согласовании проектов. Но наиболее актуальным остается вопрос отсутствия видов работ по проектированию и инженерным изысканиям в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности. На мой взгляд, наша первоочередная задача – внести эти виды работ в ОКВЭД

и в целом наладить правильную, системную работу органов государственного управления в сфере проектирования и инженерных изысканий. Внесение изменений в ОКВЭД позволит сделать легитимными свидетельства о допусках, выделить соответствующие площадки на электронных торгах в рамках закона о контрактной системе и получить налоговые льготы для малого бизнеса, в том числе по снижению размера страхового сбора – по аналогии со строителями.

### – Что уже удалось достичь в этом направлении?

– Первые шаги уже сделаны – начался диалог со специалистами Минэкономразвития России по внесению изменений в ОКВЭД. Теперь нужно пройти ряд обязательных согласований с Минстроем, Ростехрегулированием, Росстатистикой, Минфином. Кроме того, при участии координаторов НОП по федеральным округам нацобъединение провело серьезную работу по совершенствованию законодательной, нормативно-правовой и нормативно-технической

базы отрасли. Иницируемые НОП законопроекты обсуждались, в частности, на окружных конференциях проектных СРО в СЗФО. Речь идет о внесении в ЕПРЮЛ и ИП сведений о свидетелях о допуске к работам, выдаваемых саморегулируемыми организациями, установлении субсидиарной ответственности СРО взамен солидарной, введении специальных требований к рекламе деятельности СРО, изменении порядка размещения, управления и капитализации средств компенсационных фондов. Были достигнуты определенные успехи благодаря выстроенной системе взаимодействия с Госдумой, Правительством РФ, профильными министерствами.

### – Как проектировщики Северо-Запада участвуют в этой работе?

– В соответствии с планом региональных программ и мероприятий НОП, в этом году в СЗФО был организован ряд конференций и семинаров, в ходе которых были сформированы предложения, адресованные отраслевым органам власти.



Так, в сентябре в Петербурге состоялась V Всероссийская конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство».

В конце года прошли бесплатные семинары для проектировщиков в Республике Карелия, Вологодской и Новгородской областях, на которых обсуждалось использование BIM-технологий в проектировании, анализ состояния закупок в свете

нового федерального закона о контрактной системе, повышение качества проектной документации. В мероприятиях приняли участие представители профессионального сообщества, СРО, отраслевых органов власти регионов СЗФО. Формат семинаров позволил обменяться мнениями и передать предложения специалистов представителям власти, а также проинформировать проектировщиков об изменениях в законодательстве.

➔ Президент РФ Владимир Путин предложил поэтапно вводить в России систему единого технического заказчика при строительстве за счет бюджетных средств, сообщает [aspinfo.ru](http://aspinfo.ru). В Минстрое РФ считают, что система единого технического заказчика в строительстве помимо экономии государственных средств позволит гораздо легче применять типовое проектирование и внедрять проекты повторного применения. Министерством будут подготовлены предложения по созданию единого технического заказчика в строительстве с участием бюджетных средств.

➔ Петербургские экологи собирают подписи против строительства в Левашово мусороперерабатывающего завода, отмечает портал [aspinfo.ru](http://aspinfo.ru). Они считают, что реализация проекта завода может привести к экологической катастрофе. Опасения экологов возникли после подготовки проекта оценки воздействия на окружающую среду будущего объекта. В нем говорится, что 64% отходов завод будет сжигать. Именно такой способ переработки будет применяться к 10% отходов из пластика и 0,1% мусора из ПВХ. Петицию уже подписали более 10 тыс. человек. Ожидается, что документ направят сразу в несколько комитетов Смольного, Государственную Думу и Министерство природных ресурсов и экологии. Кроме того, проблеме обсудят на публичных слушаниях 30 декабря.

➔ По данным Жилищного комитета Петербурга, в рамках реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в 2014 году полностью завершены работы в домах 10 городских районов Петербурга – в Адмиралтейском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском, Курортном, Петродворцовом, Приморском, Пушкинском и Фрунзенском, пишет [aspinfo.ru](http://aspinfo.ru). Общее выполнение работ в денежном выражении составляет 6,6 млрд рублей, или 92,7% от объема финансирования. Завершены работы на 1726 объектах из 1772 предусмотренных планом. Остались незавершенными 46 объектов. Жилищным комитетом перечислены субсидии для оплаты за выполненные работы на общую сумму 5,8 млрд рублей, что составляет 82,4% от плана. Менее всего субсидий перечислено по объектам Василеостровского (58,7%) и Петроградского (47,5%) районов.

➔ Городские власти до середины 2016 года продлили сроки реконструкции дома Вавельберга на Невском пр. под отель Jumeirah, передает [aspinfo.ru](http://aspinfo.ru). Работы ведет ООО «ИФГ-базис-проект». Как отметил председатель Комитета по строительству Михаил Демендинов, сроки реконструкции продлены со штрафом в 6 млн рублей. При этом отель откроется без паркинга из-за невозможности строительства полноценной парковки. Ранее городское правительство отказалось продлевать сроки реконструкции здания до июня 2016 года и отклонило соответствующий проект постановления. Георгий Полтавченко остался недоволен суммой штрафа в 6,7 млн рублей, ходом работ на объекте, а также отсутствием в проекте парковочных мест. Инвестиции в отель на 76 номеров, по данным «ИФГ-базис-проекта», составят 100 млн USD.

# Смольный подсчитывает имущество

Михаил Немировский / Правительство Петербурга создает специальную комиссию, которая впервые проведет полную инвентаризацию всего городского имущества. Проведение попыток пересчитать госимущество, проводимые на основе заявлений граждан, позволили выявить ряд неэффективно используемых объектов и пополнить казну более чем на 3 млрд рублей.

Центральная комиссия по инвентаризации государственного имущества Петербурга была образована еще 8 октября 2014 года. Возглавил этот орган Игорь Дивинский, до недавнего времени руководивший губернаторской администрацией, а ныне «пониженный» до рядового вице-губернатора, отвечающего за диалог с федеральным центром. 26 ноября на официальном сайте Смольного появилось положение о данной комиссии. Согласно документу, комиссия является коллегиальным консультативным органом, созданным в целях обеспечения инвентаризации движимого и недвижимого городского имущества, включая имущество, закрепленное за исполнительными органами государственной власти, ГУПами и госучреждениями. Ведомство должно провести инвентаризацию всего городского имущества – недвижимого, движимого, ценных бумаг, денежных средств и прав на результаты интеллектуальной деятельности – и до 1 декабря 2015 года представить отчет правительству города.

Комиссия определит фактическое наличие объектов инвентаризации, их характеристики, а также цели их использования, отдельное внимание будет уделено используемым не по назначению городскими активами. Кроме того, орган выявит правообладателей и реальных пользователей имущества, установит факты реального использования имущества в отсутствие учетных и правоустанавливающих документов на него. Отдельную оценку комиссия должна дать состоянию и эффективности управления государственным имуществом Санкт-Петербурга.

Ревизии городского имущества такого масштаба в Петербурге еще не было – до сих пор город собирал сведения о собственных активах исключительно с помощью добровольцев. В 2006 году в Петербурге прошла так называемая народная инвентаризация, в ходе которой жители города сообщали в КУГИ и Фонд имущества Санкт-Петербурга о заброшенных зданиях и недостроях. За время проведения акции было принято и обработано порядка 2000 обращений граждан, по итогам инвентаризации был сформирован список из 754 выявленных



Центральная комиссия по инвентаризации госимущества была образована еще в октябре, возглавил этот орган бывший глава администрации губернатора Игорь Дивинский

объектов, из них 45 пустырей и 709 зданий. В рамках акции Фондом имущества было составлено восемь списков из 368 аварийных объектов для продажи. Подготовлено к торгам и реализовано 197 зданий суммарной площадью 90 тыс. кв. м, за них город выручил 3,1 млрд рублей.

Повторная акция под эгидой «народной инвентаризации» проводилась с 15 июля по 15 сентября 2013 года. На этот раз КУГИ совместно с СПб ГУП «ГУИОН» попросили граждан сообщать в комитет о неэффективно и незаконно используемых нежилых помещениях, расположенных в отдельных зданиях либо в жилых домах. За период проведения акции в адрес КУГИ поступило более 780 обращений, впрочем, больше половины из них пришлось на объекты, не являющиеся собственностью города.

Следует учитывать, что у города огромный объем имущества, и с его учетом всегда были проблемы, отмечает депутат ЗакСа Алексей Макаров. «На ум сразу же приходит история с проверкой Контрольно-счетной палаты, которая выявила довольно серьезные злоупотребления в области распоряжения государственным имуществом при строительстве вестибюлей метро», – говорит депутат. По его словам, город должен быть рациональным хозяином и знать, чем владеет. Несмотря на то что в городе действуют законы в сфере имущественного комплекса, которые предполагают учет всего имущества, Петербург как никогда нуждается в независимой инвентаризации, то есть «взгляде со стороны».

Очень важно, чтобы город знал, чем он владеет, какими активами может распоряжаться, соглашается Дмитрий Солонников, директор Института государственного развития «ИСОГОР». «Однако в связи с этим возникает резонный вопрос: почему исчерпывающей информацией о собственных ресурсах город не обладал до сих пор? Почему в полном неведении о собственных активах работали прошлые городские администрации? В целом инициативу можно только поддержать, но создание для этого отдельного консультативного органа кажется излишним», – уверен эксперт. Кроме того, по словам господина Солонникова, странным выглядит решение назначить руководителем имущественной комиссии вице-губернатора, который отвечает в городской администрации за совершенно иной блок вопросов. «Может быть, таким образом господин Дивинский хочет получить политический вес», – размышляет эксперт.

## МНЕНИЕ



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

➔ Инвентаризация должна выявить неэффективно используемое городское имущество, что даст чиновникам возможность предпринять меры и повысить эффективность использования этих объектов, например запустить механизм приватизации. Так как городской бюджет является дефицитным уже который год, а развитие экономики страны замедляется, понятно желание властей выявить дополнительные потенциальные источники дохода для городской казны. Уверен, что в процессе инвентаризации могут быть выявлены объекты, потенциально интересные девелоперам, что приведет к появлению новых инвестиционных проектов в городе. Полагаю, что в сложившейся ситуации городские власти будут более активно использовать механизм приватизации, чем в предыдущие два года.



#### интервью

# Константин Ковалев: «Серый пояс» города будет освоен, но это может затянуться на десятки лет»

Первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» Константин Ковалев рассказал «Строительному Еженедельнику» о растущем спросе на жилье в Приморском районе и возрождении интереса девелоперов к редевелопменту промышленных зон.

– Приморский район традиционно считается одним из самых популярных районов города. Можно ли ожидать дальнейшей концентрации спроса и предложения на жилье в этой части города?

– Действительно, в течение последних нескольких лет Приморский район неизменно входит в тройку лидеров по интенсивности жилищного строительства, и квартиры здесь на данный момент весьма востребованы. По данным исследований, проводимых нашими партнерами, компанией Infowave, Приморский район является одним из самых привлекательных в городе для покупки жилья: согласно данным опросов, там планируют покупку квартиры 19% респондентов. В число лидеров по этому показателю также входят Выборгский, Калининский и Московский районы (по 12%).

– Какие преимущества района подпитывают этот спрос?

– К плюсам района можно отнести, с одной стороны, близость к историческому центру его юго-восточной части, с другой – зону активной застройки рядом с выездом в традиционные места загородного отдыха в западной части района. Это позволяет девелоперам развивать проекты жилья самого разного уровня – от бизнес-класса в популярной зоне у станции метро «Черная речка» и видовых квартир на набережных до жилья эконом-класса в районе Каменки. Несомненным преимуществом Приморского района являются сочетание довольно благоприятной экологической обстановки и значительных объемов зеленых насаждений, включая крупные парки. В целом наша компания считает Приморский район интересным для перспективного развития.

– На какой стадии находится реализация вашего проекта «LIFE-Приморский»?

– В настоящее время строительство ведется в южной части района, участок застройки примыкает к наб. Большой Невки. Ведутся работы по устройству монолитного каркаса по всем четырем корпусам: 2-го и 4-го корпусов на уровне 9-10 этажей, 1-го и 3-го корпусов на уровне 5-6 этажей. Также ведутся работы по устройству ограждающих конструкций зданий. Отмечу, что район расположения жилого квартала «LIFE-Приморский» характеризуется высокой степенью обеспеченности торгово-сервисной и социальной инфраструктурой. Здесь расположены 64 школы и 57 дошкольных учреждений, пять спортивных и три музыкальных



школы, 29 поликлиник, 46 больниц и медицинских центров. Вблизи жилого квартала расположены крупные торгово-развлекательные комплексы и продуктовые гипермаркеты, среди которых ТРК «Питерлэнд», ТРК «Меркурий», ТРК «Гулливер», ТРК «Атлантик Сити», гипермаркеты «О'Кей», «Карусель», «Лента», DIY-гипермаркет OBI.

– Как оцениваете транспортную доступность проекта, при том что Приморский пр. – одна из самых перегруженных магистралей города, а с вводом «Лахта-центра» проблема только усугубится?

– Соглашусь, картину неплохой в целом транспортной доступности Приморского района портит серьезная перегруженность основных магистралей. Однако поводы для оптимизма у нас есть. Во-первых, реализация общественно-делового комплекса «Лахта-центр», как мы полагаем, как раз станет неким импульсом для активного развития инфраструктуры района. Также к 2018 году станет доступнее общественный транспорт за счет станции «Улица Савушкина». Перспективная схема развития метрополитена в районе – одна из самых многообещающих.

– Какие подводные камни могут ожидать девелоперов при освоении промзон?

– В редевелопменте помимо локации есть как свои положительные, так и отрицательные стороны. Минус в том, что это не просто участок земли. Перед началом строительства необходимо заниматься сносом старых построек, а также рекультивацией земли, в случае если на этом месте располагалось вредное производство. А это большие инвестиции. Затраты на снос существующего строения и рекультивацию земли даже при плотной застройке в городской черте не превышают 5-7% от бюджета. А понимая, что это интересное с точки зрения реализации нового проекта место, на наш взгляд, это серьезные затраты. Ну а земельные участки имеют рыночную стоимость.

С другой стороны, есть очень большой плюс в том, что, как правило, все промышленные площадки отлично обеспечены всеми ресурсами, будь то канализация, водоснабжение, водоотведение, электричество, а это в нашем городе решает большое количество проблем. Реальной опасности в том, что «серый пояс» не будет освоен, нет, есть опасность, что проект может затянуться на десятки лет. А это очень плохо для города. В наше время очень большой бич всех крупных городов – маятниковая миграция. Утром люди едут из окраин в центральные районы на работу, вечером возвращаются обратно. Это создает нагрузку на дороги, общественный транспорт, так как пиковые нагрузки никак не компенсировать. А транспортные пути проложены как раз через этот «серый пояс». Редевелопмент в этой сфере позволяет увеличить объем населения в таких местах и снизить нагрузку на транспортную инфраструктуру. Редевелопмент промышленных зон связан с необходимостью внесения изменений в Генеральный план, а этот процесс пока идет сложно. Также необходима более оперативная разработка ППТ. Город сильно ускорит этот процесс, если интенсифицирует процесс разработки градостроительной документации.

– Видите ли потенциал промышленного редевелопмента в районе?

– Дело в том, что в обжитых районах Петербурга практически не осталось свободных участков для застройки, поэтому редевелопмент – это единственный путь развития территорий в городской среде. «Серые пояса» есть во многих городах России, так как промышленные предприятия были градообразующими. По объему площадей они исчисляются в тысячи гектаров, миллиарды долларов инвестиций. Достаточно большой объем проектов редевелопмента уже был реализован, но еще больший предстоит. При этом основным тормозом процесса редевелопмента долгое время было то, что экономика закрытия или переезда промышленного предприятия за пределы города не была очевидна, поэтому сложно было эти проекты реализовывать. Хотя были попытки со стороны города и девелоперов, но особого финансового интереса не было. Сейчас, когда ежегодно значительно растут цены на недвижимость и земельные участки, экономика подобных проектов оказалась жизнеспособной. Сейчас мы видим, что большая доля собственников промышленных предприятий либо уже перевезла свои мощности, либо готова к этому.

цифра

# 19%

респондентов планируют покупку жилья в Приморском районе

## справка

## Район размером с город

Благодаря своему географическому положению район занимает особое место в структуре Санкт-Петербурга. Он является буферной зоной между центральной, урбанизированной частью города и курортной зоной. По территории района проходит трасса, соединяющая Санкт-Петербург с Финляндией.

Приморский район является одним из крупнейших районов Санкт-Петербурга.

Площадь района составляет 109,87 кв. км.

Приморский район занимает первое место в городе по численности населения и по естественному приросту населения. На 1 января 2012 года, по данным Петростата и КЭППИТ, численность составляла 518,297 тыс. человек, фактически в районе проживает более 540 тыс. человек. В 2012 году рождаемость в районе выросла на 12%, а смертность сократилась на 1%. Район стабильно занимает лидирующие строчки в рейтингах привлекательности для инвесторов. Именно Приморский район является наиболее перспективным для вложения средств в крупные проекты в сфере торговли, строительства (особенно коттеджного), туризма, спорта, культуры, промышленности, транспорта и банковских услуг. Район богат крупными зелеными зонами: Удельный парк, Юнтоловский заказник, парк 300-летия Санкт-Петербурга, Новоорловский и Северо-Приморский лесопарки. Кроме этого, в состав района входят поселки Лахта, Ольгино и Лисий Нос, которые расположены вдоль побережья Финского залива. Границы Приморского района определены в соответствии с законом Санкт-Петербурга «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга» № 411-68 от 25.07.2005.

Граница Приморского района с Выборгским районом Санкт-Петербурга проходит на северо-восток от пересечения реки Черная (Парголовка) с линией высоковольтной электросети по юго-восточной границе кварталов 68, 69, 70, 71, на восток по южной границе квартала 74 и на юго-восток по западной границе кварталов 75, 77, 92 Песочинского лесничества до дороги на Каменку.

Граница Приморского района с Петроградским районом Санкт-Петербурга проходит от оси Кантемировского моста на запад по оси реки Большая Невка до берега Финского залива. Далее граница Приморского района идет вдоль берега Финского залива, исключая из границ района северную часть комплекса защитных сооружений, до устья Горского ручья.

Граница Приморского района Санкт-Петербурга с Курортным районом идет от берега Финского залива по оси Горского ручья до восточной стороны полосы отвода Сестрорецкого направления железной дороги, далее по ней на юго-восток до границы застройки пос. Лисий Нос, затем на юго-восток и юго-запад по границе застройки пос. Лисий Нос до северной стороны полосы отвода Сестрорецкого направления железной дороги, далее на восток по северной стороне полосы отвода этой железной дороги, далее 300 м на северо-восток и 2700 м на север до южной границы квартала 31 Приморского лесничества. Кроме того, в границы Приморского района Санкт-Петербурга входит остров Верперлууда.

## инфраструктура

# Транспортные артерии отстают от развития

**Роман Русаков** / В Санкт-Петербурге есть очень востребованные районы. Приморский район относится к их числу. Здесь преобладает жилье, которое приобреталось на собственные средства, а не выдавалось государством. Это во многом определяет и социально однородную среду этой части города.



Территорию Приморского района обслуживают четыре станции метрополитена, сконцентрированных в юго-восточной части района

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова говорит: «Это большой густонаселенный район, где много детей. Основной проблемой района является то, что пропускная способность выездов из района практически исчерпана. Сложная транспортная ситуация сдерживает развитие этого района. Вместе с тем нельзя сказать, что Приморский район переоцененный. Это очень хороший район по уровню торговой инфраструктуры, удаленности от центра города, качеству воздуха, поэтому цены на квартиры там не упадут».

## Две зоны

В Приморском районе отчетливо проявились две основные зоны роста: вдоль набережной на юге и в северо-западной части на бывших сельхозугодиях. Южная часть становится более премиальной благодаря сочетанию транспортной доступности, развитой инфраструктуры, видовых характеристик, близости городских парков на островах.

Благодаря чемпионату мира по футболу к 2018 году здесь появятся дополнительные плюсы в виде продления ЗСД на юг и, конечно, станции метро. На этом фоне стали появляться новые проекты, относящиеся скорее к бизнес-классу, чем к массовому сегменту рынка.

Северо-западная часть района получила бурное развитие благодаря огромному сельхозмассиву бывшего совхоза «Пригородный». Много дешевых земельных участков в статусе земель поселений быстро нашли своего девелопера, начиная с ЛенСпецСМУ и СУ-155, а теперь там развивают свои проекты почти все крупные застройщики – ЛСР, УИТ, РВБ, «Главстрой» и др. Суммарно там может появиться около 6 млн кв. м, способных вместить 200 тыс. жителей, при этом еще не все земли вовлечены в оборот.

«Основная проблема района – дефицит социальных объектов, в первую очередь детских садов и школ. В этом смысле новые проекты помимо нагрузки на транспорт все же привнесут позитив для местных жителей, тем более что преобладание в квартирографии новых проектов малоэтажных квартир не дает оснований ожидать среди новоселов того количества детей, которое рассчитывается по нормам», – считает Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real.

## Четыре станции

Приморский административный район находится на северо-западе Санкт-Петербурга. Территорию Приморского района обслуживают четыре станции метрополитена, сконцентрированных в юго-восточной части района, что является недостатком в связи с большой протяженностью территории района. На 2018 год намечено завершение строительства станции метрополитена «Беговая», которая будет расположена вдоль Туристской ул., южнее пересечения с ул. Савушкина. До 2025 запланировано открытие станций «Туристская» и «Планерная».

Основными транспортными магистралями района являются Приморское шоссе, Приморский пр., Комендантский пр., Богатырский пр., пр. Испытателей, ул. Савушкина, пр. Авиаконструкторов. Район условно отделен от города железной дорогой Сестрорецкого направления Октябрьской железной дороги. В связи с необходимостью пересечения железнодорожных путей осложняется выезд наземными видами транспорта в центральную часть города. Кроме этого, транспортная ситуация осложняется недостаточным количеством транспортных развязок и отставанием темпов стро-

## мнение



**Юлия Жалеева,**  
руководитель  
отдела маркетинга  
и продаж проекта  
«Триумф Парк»:

– Несмотря на активное развитие и строительство новых магистралей и развязок, дорожно-транспортная ситуация района продолжает оставаться одной из худших в городе, и из-за нее район все еще имеет грустную репутацию «невъездного». Другая проблема – нехватка детских садов, поликлиник и других учреждений социальной инфраструктуры. Зато район является одним из самых экологически чистых в городе благодаря ветрам, дующим с Финского залива, и обширному зеленому зонам, занимающим 25% его площади.

ительства дорог от темпов строительства жилых объектов.

Летом 2013 года состоялось открытие движения на северном участке ЗСД от Приморского пр. до трассы Е-18 «Скандинавия». Участок обеспечивает кратчайший выезд к КАД, трассе Е-18 «Скандинавия» и в Курортный район Санкт-Петербурга, позволяет улучшить транспортную ситуацию Приморского района. Перспектива улучшения транспортной ситуации связана с завершением строительства центрального участка Западного скоростного диаметра в 2016 году.

## Лидер по вводу

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге, отмечает: «С точки зрения транспортной доступности район испытывает определенные проблемы в связи с высокой загруженностью магистралей, соединяющих его с центром Петербурга. Открытие части ЗСД не сильно облегчило ситуацию».

Елена Лашаева, генеральный директор Агентства развития и исследований в недвижимости «АРИН», добавляет, что Приморский район много лет являлся лидером по объему вводимого жилья, поэтому конкуренция девелоперов в районе ощущается остро. Спрос на жилую недвижимость здесь всегда на стабильно высоком уровне за счет сформированной жилой среды. Именно по этой причине, несмотря на значительный объем предложения, уровень спроса до сих пор может его поглотить.

«С точки зрения торгово-развлекательной инфраструктуры район хорошо развит; строится здесь и новая социальная инфраструктура. Из очевидных преимуществ: отсюда удобно добираться в загородные районы – Курортный и Выборгский», – говорит госпожа Лашаева.

**ЖИЛЬЕ**

# Первый по предпочтительности

**Роман Русаков** / Приморский район традиционно популярен у покупателей как строящегося жилья, так и вторичного рынка. На фоне устойчивого спроса цены в этом районе держатся на уровне выше среднероссийских.

Валентин Романов, руководитель департамента по СЗФО «Надежные новостройки России», говорит: «Согласно результатам маркетингового исследования вкусов и предпочтений покупателей строящейся жилой недвижимости (ННР, опрошено 1857 респондентов, 2014 год), покупатели так определили популярность районов Санкт-Петербурга: на первом месте – Приморский район (18%), на втором месте – Московский (11%), на третьем месте – Фрунзенский (10%), далее Выборгский (9%) и Кировский (9%). Также 12% респондентов, выбравших другой район, рассматривают Приморский район как альтернативный».

Одно из главных преимуществ Приморского района, привлекающих покупателей жилья, – развитая социально-культурная инфраструктура. Так, участники опроса отметили для себя главные факторы инфраструктуры, которые привлекают их в Приморском районе: магазины – 75%, поликлиники – 65%, детские сады – 41%, школы – 37%, аптеки – 24%, торгово-развлекательные центры – 7%, фитнес-центры, банки и другие объекты – около 3%.

По мнению госпожи Романова, наиболее значимые объекты в сегментах комфорт и бизнес: Riverside (Setl City) – 1382 квартиры; «Шведская корона» (NCC) – 890 квартир. Наиболее значимые объекты в сегменте эконом: Новоорловский («ЮИТ Дом») – в целом около 7000 квартир; «Юнтолово» («Главстрой-СПб») – 2214 квартир в первой очереди, в целом около 2,2 млн кв. м жилья

## Разделить и классифицировать

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», полагает, что условно можно поделить район на четыре кластера. Первый – Северо-Приморская часть (СПЧ) – район, получивший бурное развитие в 2007-2008 годах, после того как город разработал и утвердил проект планировки данной территории. Застройку здесь ведет добрая половина девелоперов Петербурга, реализуя преимущественно точечные проекты или создавая жилые

комплексы средней величины. Если поначалу здесь встречались панельные дома и новостройки класса эконом, то впоследствии девелоперы с покупателями оценили перспективы СПЧ, и большинство возводимых здесь объектов позиционируются в сегменте комфорт. «А перспективы у района действительно есть: подтвержденные планы открытия новых станций метро, активно строится ЗСД – развитие идет как в сторону Выборгского района, так и в направлении Васильевского острова. Вслед за бурным жилищным строительством появляются торговые и развлекательные центры, объекты социальной инфраструктуры. Несомненное преимущество СПЧ – близость парка 300-летия и огромного зеленого массива Юнтолово, а также залива и озера Лахтинский разлив», – перечисляет господин Берников.

## Каменка развивается

Второй кластер – Северо-Западная часть Приморского района, где застраиваются территории вдоль Парашютной ул. и «пробиваемых» продолжений пр. Королева и Комendantского пр. Наричательно этот район именуют Каменкой. Здесь отметились только крупные застройщики, и все с проектами КОТ. Первопроходцами стали ЛенСпецСМУ с «Юбилейным кварталом» и по соседству СУ-155. В 2014 году к освоению этих территорий присоединились Setl City («Чистое небо»), «Северный город» («Ультра Сити»), ЛСР («Шуваловский»), «Ойкумена» («Граффити»).

«Но вот как жители заявленных проектов будут решать дорожный вопрос, не очень ясно. В транспортной программе ничего обнадешивающего в той локации не заявлено. Метро здесь планируется, по самым оптимистичным прогнозам, не ранее 2025 года. Сеть маршрутных такси данный район пока покрывает плохо. Единственной развитой транспортной артерией пока является Парашютная ул.», – сокрушается господин Берников.

Как и в СПЧ, почти все проекты здесь, за исключением «Новой Каменки» от СУ-155, относятся к комфорт-классу. На

фоне высокой конкуренции и больших объемов строительства девелоперы предлагают покупателям всевозможные конкурентные преимущества: уличные фонтаны на входе в парадные для помывки собак (обуви/колясок), дворы без автомобилей, уникальную архитектуру, дизайн и оформление дворов, использование современных IT-технологий и т. п.

«Недостатком данной локации является близость Левашовского мусорного полигона «Новоселки» в районе съезда с ЗСД. При определенном направлении ветра мусорные «ароматы» мгновенно окутывают северо-западную часть района. Компенсировать эту неприятность призван зеленый массив Новоорловского лесопарка, близость Шуваловского и Орловского карьеров (правда, непригодных для купания). Однако неприятные запахи иногда появляются в этой части Приморского района», – констатирует господин Берников. Впрочем, жители района отмечают, что неприятные запахи иногда достигают даже пр. Авиаконструкторов.

## Разношерстные проекты

Третий кластер – это небольшая концентрация «разношерстных» проектов в западной части Приморского района, именуемой Коломаги. Здесь строятся несколько невысоких жилых комплексов (МЖК «Коломаги-ЭКО» («Тест»), МЖК «Эдельвейс» («Сфера»), а также многоэтажный проект эконом-класса «До Ре Ми» («Прагма»).

Возле Удельного парка выделяется «Шведская корона» от NCC, которая заявлена как первый комплекс в Петербурге с применением энергоэффективных, «зеленых» технологий, а также обещающая скандинавское качество строительства и отделки и создание в целом комфортной среды обитания.

Четвертый кластер – линия жилых комплексов вдоль Приморского шоссе и реки Большая Невка: Riverside (Setl City), Stockholm (Setl City), «Новелла» (RBI), «LIFE-Приморский» («Пионер»), LotosTower («Московский двор»).

## МНЕНИЕ



**Вера Серезина, директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI и «Северный город»:**

– Сейчас на долю Приморского района приходится около четверти всего объема нового предложения – реализуется около 30 проектов разного класса и уровня от разных застройщиков. Особенно выделяются две зоны СПЧ, в которой завершается комплексное освоение территории, начавшееся в 2007 году, и новая зона развития – район Каменки, Комendantский пр., где преобладают крупные проекты квартальной застройки. Через пару лет мы увидим в этой части совершенно новый современный жилой квартал.

неславянских названий все комплексы объединяют цены – выше среднего, что во многом оправдано за счет класса жилья, локации, видовых характеристик и достойной репутации застройщиков», – добавляет господин Берников.

«По ценам «средняя температура» в Приморском районе такова: Каменка – 80 тыс. рублей/кв. м, СПЧ – 105 тыс. рублей/кв. м, Коломаги – 110 тыс. рублей/кв. м, Приморское шоссе – 150 тыс. рублей/кв. м», – подсчитал он.

Особняком в административных границах Приморского района можно выделить «Юнтолово» («Главстрой-СПб»). Как полагают эксперты, первый проект сбалансирован по соотношению цена/качество: при средней привлекательно доступной цене 70 тыс. рублей за «квадрат» на дорогу до ближайшей станции метро «Старая деревня» можно затратить до получаса.

В последние годы заметных колебаний стоимости жилья в Приморском районе не было, разве что в периоды ажиотажного весеннего спроса или с плановым повышением цен по мере строительной готовности объектов.

**Динамика средних цен за 1 кв. м в объектах эконом-класса Приморского района**

Месяц	2013			2014		
	Цена метра	Изменения по отношению к предыдущему месяцу	Изменения по отношению к началу года	Цена метра	Изменения по отношению к предыдущему месяцу	Изменения по отношению к началу года
январь	77 986			81 112	1,5	4,0
февраль	78 536	0,7	0,7	82 621	1,9	5,2
март	78 929	0,5	1,1	84 930	2,8	7,6
апрель	79 247	0,4	1,4	85 502	0,7	7,9
май	80 256	1,3	2,5	86 341	1,0	7,6
июнь	81 853	2,0	4,3	84 231	-2,4	2,9
июль	81 063	-1,0	3,4	87 229	3,6	7,6
август	80 246	-1,0	2,5	84 890	-2,7	5,8
сентябрь	80 073	-0,2	2,3	96 311	13,5	20,3
октябрь	80 441	0,5	2,7	97 991	1,7	21,8
ноябрь	79 828	-0,8	2,1	94 502	-3,6	18,4
декабрь	79 939	0,1	2,2			

Источник: «Надежные новостройки России»

**Динамика средних цен за 1 кв. м на объектах комфорт-класса Приморского района**

Месяц	2013			2014		
	Цена метра	Изменения по отношению к предыдущему месяцу	Изменения по отношению к началу года	Цена метра	Изменения по отношению к предыдущему месяцу	Изменения по отношению к началу года
январь	89 525			109 638	2,1	22,5
февраль	95 800	7,0	7,0	110 644	0,9	15,5
март	96 206	0,4	7,5	114 325	3,3	18,8
апрель	96 428	0,2	7,7	116332	1,8	20,6
май	96 633	0,2	7,9	116 651	0,3	20,7
июнь	102 844	6,4	14,9	114 900	-1,5	11,7
июль	102 947	0,1	15,0	118 410	3,1	15,0
август	101 849	-1,1	13,8	123 192	4,0	21,0
сентябрь	101 390	-0,5	13,3	124 744	1,3	23,0
октябрь	101 995	0,6	13,9	125 556	0,7	23,1
ноябрь	106 505	4,4	19,0	118 474	-5,6	11,2
декабрь	107 370	0,8	19,9			

Источник: «Надежные новостройки России»

коммерческая недвижимость

# Торговый лидер Петербурга

**Роман Русаков** / Приморский район является лидером по обеспеченности торговыми площадями. На его территории расположено около 750 тыс. кв. м торговых объектов, включая продуктовые и DIY-гипермаркеты. Таким образом, здесь сосредоточено 20% общегородского объема торговых площадей.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, подсчитала, что в районе действуют 16 торговых комплексов. Уровень обеспеченности населения Приморского района торговыми площадями в качественных торговых центрах является одним из наибольших по городу и составляет около 970 кв. м на 1000 человек.

«Среди перспективных проектов торговых центров на территории района необходимо отметить ТРК «Голливуд», открытие которого запланировано на осень 2016 года. Общая площадь комплекса составит 120 тыс. кв. м, арендопригодная – 71 тыс. кв. м. Также в 2015 году планируется завершение реконструкции ТК «Подсолнух», на месте которого будет создан аутлет-центр Villa Outlet Center», – добавляет она.

«Помимо классических торговых центров на территории района также действуют восемь гипермаркетов (суммарная торговая площадь – 75 170 кв. м), пять DIY-центров (суммарная торговая площадь – 50 160 кв. м) и три мебельных центра (суммарная торговая площадь – 35 450 кв. м). На стадии строительства и проектирования находятся три гипермаркета, открытие которых запланировано в 2014-2015 годах», – рассказала госпожа Лежнева.

Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, подсчитал, что вместе



Центральными магистралями и торговыми коридорами района являются пр. Испытателей и Комендантский пр.

с гипермаркетами обеспеченность жителей района торговыми площадями еще выше и составляет 1268 кв. м на 1000 человек, что в два раза выше среднегогородского уровня. «Однако в ближайший год в Приморском районе не анонсировано ни одного нового проекта торговой недвижимости. Район перенасыщен торговыми площадями, и перспектив для строительства новых крупных торговых центров здесь нет. Развиваться в этой локации девелоперам крайне сложно. Новый тор-

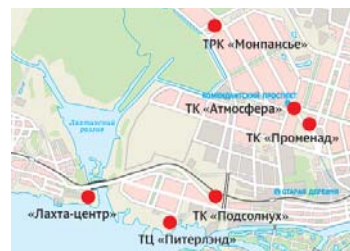
говый комплекс должен быть настолько необычным и концептуальным, чтобы это позволило ему выделяться среди конкурентов», – считает он.

Центральными магистралями и торговыми коридорами района являются пр. Испытателей и Комендантский пр. Как следствие, спрос на торговые помещения здесь всегда высокий (как в сегменте street retail, так и в торговых комплексах).

Встроенные помещения в Приморском районе пользуются спросом со стороны

практически всех сегментов арендаторов. Ставки аренды на помещения рядом со станциями метро, по данным ASTERA, составляют от 1350 рублей за 1 кв. м в месяц до 5000 рублей за 1 кв. м в месяц. Средняя ставка на более удаленных от станции метро участках – до 1800 рублей за 1 кв. м в месяц.

«Если говорить о торговых комплексах и встроенных помещениях, то ротация арендаторов практически нулевая. В некоторых торговых комплексах, таких как «Атмосфера» и «Континент», ротация арендаторов практически нулевая. То есть арендаторы занимают в них торговые площади годами, продлевая действующие договоры аренды. В ТК «Променад» ротация более оживленная и находится на уровне 5-10% в год. В менее успешных проектах нельзя впрямую говорить о ротации арендаторов, так как эти ТЦ имеют высокий процент вакантных площадей (до 30%)», – уточняет господин Гулевский.



## Офисы ждут нового импульса

**Роман Русаков** / В период 2007-2009 годов район активно насыщался новыми офисами, и их пока достаточно, тем более что на его территории реализуется крупнейший инвестиционный проект в городе – «Лакха-центр».

Эксперты прогнозируют, что в ближайшее время возможно постепенное увеличение офисной зоны в районе Старой деревни, Черной речки за счет редевелопмента промышленных площадок. «Активность в южной части района повысится после замыкания ЭСД и появления метро», – уверен Олег Громков, директор департамента исследований

и консалтинга East Real. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге, подсчитал: в Приморском районе располагается 21 бизнес-центр, основная часть относится к классу В. Совокупная арендопригодная площадь всех офисных объектов района – около 246 тыс. кв. м, что составляет 9,6% от всего предложения качественных бизнес-центров в городе (четвертое место среди всех районов Санкт-Петербурга). Причем 72% офисных площадей Приморского района – здания новой постройки. Наиболее крупными, знаковыми проектами являются

«Балтийский деловой центр», «Атлантик Сити», «Гулливвер», «Содружество», «Акватория». К классу А относятся всего четыре бизнес-центра (21% от всего объема площадей в районе). Основная же часть бизнес-центров – это класс В (79% всех площадей). «В ближайшей перспективе не ожидается существенного увеличения объема качественных офисных площадей в районе – до конца 2014 года не запланирован ввод ни одного проекта, а в 2015 году ожидается выход лишь 10,7 тыс. кв. м», – рассказывает господин Фадеев. При этом уровень вакантных площадей в бизнес-центрах

Приморского района один из самых низких в городе и составляет 3,6%. Показатель в классах А и В также ниже среднего значения по городу и находится на уровне 6,8 и 2,7% соответственно. Уровень арендных ставок в бизнес-центрах Приморского района, по данным JLL, уступает среднероссийским значениям как в классе А, так и в классе В на 18 и 14% соответственно.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «С данным объемом площадей Приморский район занимает четвертое место после

мнение



**Вероника Чаканова, заместитель директора департамента офисной недвижимости East Real:**

– На сегодняшний день Приморский район – это развитая деловая зона, в которой функционируют несколько десятков качественных бизнес-центров. Арендные ставки на офисные помещения в Приморском районе варьируются в классе А от 1150 до 1400 рублей/кв. м/месяц, в классе В – от 700 до 1200 рублей/кв. м/месяц.

Московского, Петроградского и Центрального районов города. К классу А относятся четыре объекта (56 810 кв. м арендопригодной площади), что составляет около 24% от суммарной арендопригодной площади по району, к клас-

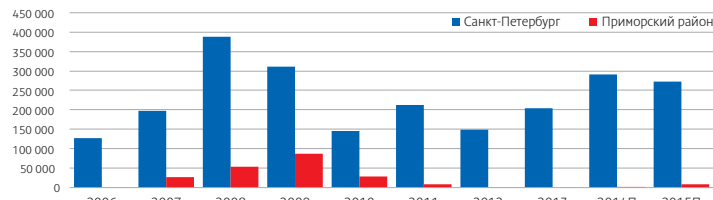
су В относятся 17 объектов. В настоящее время на территории района ведется строительство пяти бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью около 157 тыс. кв. м, 83% от этой площади приходится на проект «Лакха-центр».

### Строящиеся бизнес-центры

Название	Адрес	Класс	Общая площадь здания, кв. м	Арендная площадь, кв. м	Ввод проекта, год
Лакха-центр	Лактинский пр., 2, корп. 3, лит. А	А	173 485	129 938	2018
На Богатырском	Богатырский пр., д. 1	А	19 950	12 600	2016
Ривер Сайд/Кловвер Плаза	Ушаковская наб., д. 3	А	2583	1808	2016
Лакха (2-я очередь)	ул. Оптиков, 4, лит. К	В	13 716	9601	2015
Савушкина, 55	ул. Савушкина, 55	В	4 500	3000	2014

Источник: Colliers International

### Ввод бизнес-центров по годам



Источник: Colliers International

# В Петербурге выбрали лучшего плиточника-облицовщика

В конце ноября в Петербурге прошел профессиональный конкурс «Лучший плиточник-облицовщик – 2014». Его финалистами стали как уже состоявшиеся мастера своего дела, так и учащиеся ПТУ и колледжей, еще только знакомящиеся с данной профессией. ➔

Конкурс профессионального мастерства «Лучший плиточник-облицовщик» проходит уже третий год в Петербурге. Организатором его является Национальное объединение строителей и профсоюз строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Генеральный информационный партнер конкурса – газета «Строительный Еженедельник».

Представители Комитета по строительству подчеркнули, что основной целью данного конкурса является повышение престижа труда плиточников, пропаганда их достижений и передового опыта. В этом году в соревнованиях участвовали 11 специалистов из ведущих строительных компаний города, а также девять учащихся из профессиональных учебных заведений Петербурга, Липецка, Великого Новгорода, а также татарстанского Нижнекамска. Как уже опытным мастерам, так и ученикам по правилам конкурса за установленный срок необходимо было выполнить плиточное панно, которое и оценивали члены жюри.

В номинации для специалистов первое место занял мастер участка ООО «Алустем Строй» Владислав Саханов. Серебряным призером стал плиточник ЗАО «УНР-41» Алишер Сафаров, бронзовым – облицовщик-плиточник ООО «Лемминкяйнен Строй» Татьяна Мышкова.



Участникам соревнований необходимо было выложить плиточное панно

Среди учащихся первое место заняла учащаяся СПб ГБПОУ «Колледж метро-строения» Екатерина Орлова. На втором месте оказался студент ГОАПОУ «Липецкий индустриально-строительный колледж» Виталий Лапин, на третьем – студент того же колледжа Александр Чуйков.

Все участники и победители конкурса были награждены дипломами, денежными премиями от спонсоров и памятными подарками. Также финалисты соревнований автоматически стали лауреатами в номинации «Сто лучших рабочих строительного комплекса России» регионального этапа

национального конкурса «Строймастер» и выдвинулись на его федеральный этап.

По словам победителя «взрослого» конкурса Владислава Саханова, он занимается ремонтом квартир уже более 15 лет. В том числе работал по данной специализации в Европе. «За все эти годы обрел определенные навыки, которые пригодились мне в данном соревновании. В целом, считаю, такие конкурсы необходимо развивать, так как они полезны как для опытных, так и для начинающих специалистов. Возможно, единственное, чего не хватает подобным состязаниям, – это определение более четких стандартов технологии выполнения работ. К примеру, можно было зафиксировать такие нюансы: как и куда наносится клей, откуда начинать класть плитку», – отметил призер.

Председатель профсоюза работников строительной отрасли Санкт-Петербурга и Ленинградской области Георгий Пара добавил, что особо значимым данный конкурс может быть для учащихся профессиональных лицеев. «Для молодых людей это в определенном смысле протекция на работу с хорошей зарплатой, которая сейчас может достигать 80 тыс. рублей. Думаю, любой работодатель заинтересован в молодом специалисте, принимавшем участие в конкурсе, так как он уже продемонстрировал свое умение работать с плиткой», – подчеркнул он.

**XII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ**  
**Санкт-Петербург**  
**12 декабря 2014 года**  
**Начало в 15.00**  
**Регистрация делегатов с 14.00**  
**ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1**  
**(Большой пр. ВО., 103)**

**Партнеры:**

**прием заявок на участие: (812) 570-30-63, 714-23-81**  
**www.stroysoyuz.ru**

**ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
**РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '14**  
**18 ДЕКАБРЯ Санкт-Петербург**  
**ПРИГЛАШАЕМ К УЧАСТИЮ**  
**+7 (495) 668 09 37    www.PROEstate.ru    +7 (812) 640 60 70**

# Каждому типу – свой канал

**Денис Кожин** / Разные типы жилья требуют разного подхода к продвижению. Те каналы, которые приемлемы для того, чтобы «достучаться» до потенциальных покупателей квартир класса масс-маркет, вероятнее всего, будут недействительны для покупателей элитного жилья. ➔

Типовое жилье рассчитано на широкий круг потребителей, поэтому и каналы продвижения этого продукта используются для максимально широкого оповещения – телевидение, радио, наружная реклама. Вопрос продвижения элитной недвижимости – это скорее вопрос нетворкинга, когда реальные сделки происходят благодаря личному общению или через проверенных рекомендателей, в том числе «семейных» риэлторов. Также возможен аккуратный PR, позволяющий представить уникальный объект нужной аудитории.

«В элитном секторе доля продаж через риэлтора достигает 70%, и при этом большой объем составляет доля «наследственных продаж». Люди, довольные покупкой, совершенной через риэлтора, охотно рекомендуют его своему кругу общения. В массовом сегменте через риэлторов совершается 30-40% продаж», – говорит господин Редькин.

«Как правило, у состоятельных людей есть «семейный» риэлтор, который занимается всеми вопросами их недвижимости», – добавляет Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема».

Валентин Романов, руководитель департамента по СЗФО «Надежные новостройки России», говорит: «Чаще всего элитная недвижимость – это малоквартирные клубные дома, которые располагаются в историческом центре города. Сама по себе локация нового дома, появившийся строительный забор, рекламный щит уже являются важными каналами коммуникации с потребителем. Потенциальные покупатели элитного жилья внимательно следят за предложением на рынке, собирая информацию и рекомендации друзей (людей своего круга), трендсеттеров – агентов по недвижимости, архитекторов-дизайнеров, а также используя открытые источники. Таким образом, сарафанное радио и Интернет являются основными каналами для продвижения объектов элитной недвижимости. Иногда в качестве дополнительного инструмента продвижения используется событийный маркетинг – организация и спонсорство ивентов, PR-событий для целевого покупателя и трендсеттеров».

Впрочем, Марина Агеева обращает внимание на то, что сейчас для продвижения элитной недвижимости широко исполь-



зуют и наружную, и печатную рекламу. «На мой взгляд, это нехарактерно для объектов такого класса. Например, этот путь выбрали проекты «Смольный парк», «Смольный проспект», «Леонтьевский мыс», «Монферран», «Голландия». Во многом это может быть связано с тем, что проекты большие, рассчитанные на десятки и даже сотни жителей».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, уверена: «Если сравнить соотношение продвижения

по традиционным и оригинальным каналам в типовом и элитном жилье, могу сказать, что в типовом жилье, как правило, на 90% задействованы традиционные каналы, а в элитном жилье соотношение традиционных и оригинальных каналов продвижения составляет 50 на 50».

Госпожа Агеева считает, что, с одной стороны, использование каналов массовых коммуникаций позволяет привлечь к проекту внимание, создать представление о его статусе. «С другой стороны, как известно, деньги кричат – богатство шепчет, – отме-

чает госпожа Агеева. – Активная реклама вызывает вопрос, насколько эти проекты можно причислять к премиальному сегменту, а не просто к дорогому, качественному, но более массовому бизнес-классу».

Хотя есть каналы, которые для элитного класса и вовсе неприемлемы. Анна Сабина, директор департамента маркетинга и PR компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что элитная недвижимость и такие охватные каналы, как реклама в метро и на телевидении, – вещи несовместимые. «В ситуации высококонкурентного рынка недвижимости все элементы продвижения должны работать как хорошо отточенный механизм – здесь важен и правильный микс каналов, и выверенное рекламное сообщение, и красивый, информативный сайт компании. Однако то, что может приносить хорошие показатели конверсии звонка или обращения в покупку в комфорт-классе, в элитном оказывается недостаточным. Поэтому здесь так важна работа с уже купившими клиентами: постоянная обратная связь с ними, информирование о ходе строительства проекта, специальные акции на приобретение второй квартиры или квартиры для друзей. Так создается не только правильное информационное поле проекта, но и эффект сарафанного радио, который невозможно недооценить», – резюмирует госпожа Сабина.

## МНЕНИЕ



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

➔ Площадок для рекламы элитных объектов в Петербурге мало, и главную роль играет репутация застройщика. Даже, скорее, репутация владельца компании-застройщика, круга его общения. Нередко именно сами владельцы, топ-менеджмент компании находят покупателей в своем окружении.

## Цена продвижения

**Денис Кожин** / В некоторых случаях стоимость рекламной кампании может достигать до 10-15% от объемов затрат на всю реализацию проекта.

Евгений Редькин, генеральный директор компании «Реалист», рассказывает: «Основной принцип продвижения массового сегмента – демонстрация выгодных ценовых условий, поскольку определяющим и мотивирующим фактором для покупки является возможно более низкая стоимость квадратного

метра, специальные акции, скидки и льготы. Поэтому основная цель, которая преследуется при продвижении, – стимулировать покупателя к моментальному действию (совершить звонок, приехать в офис продаж). Отсюда самые распространенные слоганы: «Цена квартиры – всего 3 млн», «Успейте купить!», «Только сейчас беспрецедентные скидки!» и т. п. Принцип продвижения в элитном сегменте совершенно иной. Цена важна, но она отходит на второй план. Зато огромное внимание уде-

ляется обозначению привлекательного окружения, стиля и респектабельности. В этом случае задача состоит в том, чтобы показать, что объект соответствует образу жизни будущих жильцов или даже дает им возможность приобрести более высокий социальный статус. Поэтому при продвижении элитной недвижимости часто используются слоганы типа «Недвижимость для искусственных», «Вы этого достойны», «Только избранные соседи».

Людмила Тэор, руководитель направления продаж и марке-

## МНЕНИЕ



**Евгений Редькин,**  
генеральный директор компании «Реалист»:

➔ Единственным общим каналом продвижения как элитного жилья, так и жилья эконом-сегмента является наружная реклама. Но она работает только при очень четком соблюдении принципа «мы там, где наши клиенты». Нет никакого смысла размещать рекламу недорогих квартир в центре города, и так же никакого результата не даст реклама элитного жилья где-нибудь в спальном районе.

тинга группы Solo, подсчитала, что стоимость рекламной кампании элитного проекта может составлять 10-15% от его бюджета. Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»

Светлана Денисова подчеркивает: «Главное требование для продвижения недвижимости повышенной комфортности элит- и бизнес-класса – отсутствие эпатажа, вычурности и крикливости

в подаче информационного сообщения. Такая реклама в большей степени имиджевая, нежели товарная. Тут очень важны выдержанность, консервативность стиля и дизайна».

# Смольный отказался от «Ладожского парка»

**Максим Еланский** / КУГИ Петербурга отказался от требований по передаче в собственность города почти 300 квартир в ЖК «Ладожский парк» в рамках дела о банкротстве застройщика «Квартира.ру – Северо-Запад». Чиновники решили взыскать 3 млрд рублей с самой финансово несостоятельной компании, не исполнившей условия инвестдоговора. ➔

На прошлой неделе в Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти в рамках дела о банкротстве строительной компании «Квартира.ру – Северо-Запад» Комитет по управлению городским имуществом снял ходатайство о передаче в собственность города 294 квартир в жилом комплексе «Ладожский парк». В этих квартирах уже проживали дольщики, не успевшие оформить в собственность свои квартиры.

Строительная компания «Квартира.ру – Северо-Запад» была «дочкой» московского девелоперского холдинга «Квартира.ру». В Петербурге строила с отставанием от заданных сроков ЖК «Международный» на ул. Белы Куна и масштабный, более десятка корпусов, ЖК «Ладожский парк» на Кржижановского/Латышских Стрелков.

С 2012 года холдинг «Квартира.ру» стал поэтапно банкротить свои структуры. В январе этого года иск о несостоятельности местной структуры холдинга – «Квартира.ру – Северо-Запад» – подала московская структура «Квартиры.ру» – ООО «Генподрядчик Квартира.ру». После начала банкротства «Квартира.ру – Северо-Запад» Смольный решил арестовать часть квартир строительной компании. Как отмечали в КУГИ, обеспечение было наложено из-за невыполнения организацией условий инвестиционного договора от 2005 года. В его рамках застройщику передавалась земля в аренду, взамен чего тот обязался передать часть квартир муниципалам. Однако, как отмечают в комитете, передача квартир так и не состоялась, несмотря на завершение строительства комплекса в 2013 году. Чиновники подчеркивают, что арестовывать квартиры дольщиков не входило в их планы, меры обеспечения вводились на свободные квартиры организации. Однако позже выяснилось, что в большинстве попавших под обеспечение квартир уже проживают дольщики, не успевшие оформить право собственности на квартиры главным образом по вине застройщика.

Как сообщили в пресс-службе КУГИ, иски требования были изменены



в связи с тем, что квартиры площадью около 38 тыс. кв. м, которые должны были быть переданы застройщиком городу, уже проданы застройщиком физическим лицам, которые являются, безусловно, добросовестными покупателями. «Вместо квартир мы требуем с застройщика выплатить порядка 3 млрд рублей – примерная стоимость квартир, рассчитанная ГУИОН. Суд наши требования принял, но рассмотрение их обоснованности, законности и возможности включения в реестр требований кредиторов назначено на 18 декабря», – подчеркнули в комитете.

По словам юриста Константина Елькина, несколько лет защищающего права дольщиков компании «Квартира.ру», изначально обеспечение в виде ареста квартир арбитражным судом было снято по ходатайству дольщиков в марте этого года. КУГИ после этого направил еще один иск об обеспечении, но суд его оставил без рассмотрения. «Конечно же, я доволен, что чиновники решили отказаться от требова-

ния о передаче квартир – это их право. Тем более что у них другого выхода не было. Им бы сейчас суд отказал, так как всплыли бы некоторые неприятные подробности заключения дополнительных соглашений к инвестконтракту по определению доли города по данным квартирам», – подчеркнул он.

Юрист также добавил, что принятое городом решение по снятию обеспечения с квартир – это только часть разрешенных проблем дольщиков «Ладожского парка». Однако по-прежнему актуальным вопросом остается недооформленная регистрация собственности у почти тысячи дольщиков, правда, таковых в начале года было вообще 1800. А также проблема устранения недоделок. Сейчас практически в каждой квартире наблюдается плохая теплоизоляция стен, в одном из корпусов при бетонировании использовались добавки с аммиачной селитрой. Сейчас из-за превышения ПДК аммиака нужно менять стяжку и, возможно, даже часть перекрытий.

## НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти прекратил процедуру наблюдения и признал несостоятельной петербургскую «дочку» «Инжтрансстрой» Олега Дерипаски – компанию «Регион-Трансстрой».** Организация была создана для строительства крупнейшего в России комплекса по перегрузке сжиженного углеводородного газа в Усть-Луге. Как следует из материалов дела, банкротство «Регион-Трансстрой» требовало «СК «Управление строительства-620» из-за долга в 26 млн рублей. Ранее «Регион-Трансстрой» пыталось также обанкротить ОАО «Строительно-монтажный трест по Северо-Западному морскому бассейну».

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял к рассмотрению иск о банкротстве ООО «Империя групп».** Истцом является ООО «Евразинжстрой». Дата рассмотрения иска пока не назначена. Ранее «Евразинжстрой» пытался взыскать с ответчика 3,3 млн рублей. Данная сумма является долгом «Империя групп» перед подрядчиком за проведенные работы по устройству систем вентиляции, кондиционирования, водоснабжения в здании по адресу: Московский пр., 7, лит. А. На данный судебный процесс ответчик не явился и не выполнил решение суда. Отметим, что «Империя групп» была организована в 2008 году. В настоящее время также судится с ОАО «Финансовая холдинг-компания «Империя» из-за долга по аренде помещений.

➔ **В Тринадцатый арбитражный апелляционный суд направлена жалоба от ООО «Город мастеров» на решение суда первой инстанции по тязбе с КУГИ.** Как следует из материалов дела, ранее чиновники приняли решение выселить данную компанию за долги по аренде здания на Петроградской наб. Их сумма составляет почти 70 млн рублей. Суд первой инстанции в сентябре этого года удовлетворил иск. Стоит добавить, до последнего времени одним из владельцев компании-должницы был бизнесмен Сергей Матвиенко, сын экс-губернатора. Здание на Петроградской наб. было передано компании в аренду на 49 лет 1 апреля 2008 года. На участке 1,3 га инвестор планировал построить центр современного искусства стоимостью 1,5 млрд рублей, включающий гостинично-ресторанный комплекс, летнюю террасу для фестивалей, мастерские, выставочные залы и фудкорт.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Запада не поддержал касационную жалобу ООО «Корпорация «Лэж Истейт» на решение судов нижних инстанций по тязбе с Робанком.** В рамках данного дела банк требовал от строительной компании (юридически предшественницы холдинга Л1) продать на торгах три земельных участка в счет непогашенного долга в размере 2,3 млрд рублей. Как следует из материалов дела, в 2007 году Росбанк открыл девелоперскую кредитную линию на 5,6 млрд рублей сроком на три года под 16,5-17,5% годовых под залог земельных участков. Заемщик перестал платить, банк предъявил иск и выиграл дело, но не смог взыскать средства, после чего предъявил новый иск к застройщику.

## тендеры

➔ **Комитет по строительству Петербурга объявил конкурс на разработку документации для строительства общеобразовательной школы в Красносельском районе.** Как следует из материалов госзаказа, общеобразовательное учреждение должно быть построено в районе пересечения Ленинского пр. и ул. Доблести. Здание будет рассчитано на 55 классов общей численностью 1375 учащихся. Планируемая площадь составляет 33,5 тыс. кв. м. Стоимость тендера определена в сумму 26,4 млн рублей. Подать заявки на участие компании могут до 19 декабря. Определят победителя 24 декабря. Все работы необходимо завершить не позднее 16 декабря 2016 года.

➔ **Комитет по развитию транспортной инфраструктуры признал победителем конкурса по проведению первого этапа строительства новых станций третьей линии петербургской подземки ОАО «Метрострой».** Соответствующее уведомление опубликовано на сайте госзакупок. Как следует из протокола конкурса, заявка на участие в нем подал только «Метрострой». Стоимость работ определена в 2,97 млрд рублей. Согласно техническому заданию, в рамках первого этапа подрядчик должен будет построить стартовый котлован в районе Туристской ул., откуда горнопроходческий щит пойдет в сторону «Приморской», а также другие тех-

нологические шахты. Завершить строительство планируют к 2018 году, когда в Петербурге пройдут игры чемпионата мира по футболу.

➔ **Комитет по государственному заказу Петербурга подвел предварительные итоги конкурса по выбору подрядчика по проведению работ по реставрации здания по адресу: Невский пр., 70, лит. А.** Согласно процедуре вскрытия конвертов, в конкурсе решили принять участие ООО «Строительное бюро «Жилстрой» и ООО «Центр-Инвест-Строй». При изначальной стоимости тендера в 511,68 млн рублей первая компания предложила за свои услуги

503,8 млн рублей, вторая – 386,2 млн рублей. Ожидается, что окончательные итоги конкурса будут подведены в ближайšie дни.

➔ **ОАО «Морской порт «Санкт-Петербург» ищет поставщика пиломатериалов.** Как следует из материалов конкурса, организации необходимы сепарационные березовые пиломатериалы, фумигированные в соответствии со стандартом ISPM 15. Общее количество – 10 800 куб. м. Максимальная стоимость заказа определена в сумму 78,8 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 11 декабря, рассмотрят их и выберут победителя 16 декабря.

## НОВОСТИ

➔ Компания «ИКАПЛАСТ» – один из крупнейших производителей полимерных трубопроводных систем в Северо-Западном федеральном округе – расширяет производственную площадку на Октябрьской наб. в Петербурге для увеличения объема и ассортимента выпускаемой продукции. Инвестиции в проект составят порядка 5-6 млн EUR, отмечает пресс-служба компании. «Частично новые мощности мы введем уже в следующем году», – рассказал Денис Максимов, коммерческий директор трубного завода «ИКАПЛАСТ». – К 2016 году новый производственный комплекс планируется вывести на полную мощность, что позволит увеличить объем выпуска продукции на 50% – до 2,5 млрд рублей. Объем инвестиций в проект составит 5-6 млн EUR». Для реализации своих планов «ИКАПЛАСТ» арендовал два участка на Октябрьской наб. общей площадью 3,4 га, где и построит новый производственный комплекс. Он займет около 3-4 тыс. кв. м.

➔ Компания «РосСтройИнвест» получила разрешение на строительство жилого комплекса «Старая крепость» в пос. Мурино Всеволожского района Ленобласти, отмечает пресс-служба компании. Жилой комплекс будет построен на Оборонной ул., недалеко от станции метро «Девяткино». В рамках проекта «Старая крепость» в Мурино появится 13-этажный 10-секционный жилой дом, рассчитанный на 1,5 тыс. квартир. Общая площадь объекта составит 83,2 тыс. кв. м. Возле жилого дома разместятся три автостоянки площадью более 17,4 тыс. кв. м. Первые этажи комплекса – коммерческого назначения. Срок действия разрешения на строительство – 17 февраля 2018 года.

➔ КГИОП включил комплекс трамвайного парка № 2 на Васильевском острове в список объектов культурного наследия регионального значения, говорится в сообщении пресс-службы комитета. Памятниками признаны пять зданий парка – три вагонных сарая, жилой и административный дом. Об этом сообщается на сайте городского правительства. Трамвайный парк на Васильевском острове был открыт в 1907 году и закрыт в 2007-м. На его территории инвестор TriGanit Development Corporation планировал возвести общественно-деловой район с многофункциональным комплексом, однако этот проект был заморожен.

➔ Группа компаний «ЦДС» выставила на продажу два участка промышленного назначения в пос. Мурино Всеволожского района, сообщает пресс-служба компании. Участки площадью 35 га и 7,5 га расположены в 3 км от кольцевой автодороги, вдоль строящейся трассы Санкт-Петербург – Токсово – Матокса. Рядом находятся жилые кварталы и объекты инфраструктуры, в том числе торговый центр «Призма». Возможна продажа как единым лотом, так и разделение участка на отдельные лоты, но не менее 1 га. Надельны обеспечены электричеством (350 кВт), получены технические условия на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электропитания до 2 МВт, согласован съезд со строящейся дороги Санкт-Петербург – Матокса.

# Санкции угрожают доходным домам

**Влада Гасникова / Рынок аренды жилья у профессиональных компаний, как и сфера отелей среднесрочного проживания, в России только начинает развиваться. Аналитики прогнозируют рост этого сегмента в среднесрочной перспективе, однако опасаются возможного влияния политических санкций.**

В сегменте аренды жилой недвижимости, выкупленной коммерческими компаниями в собственность, в Петербурге действует только один крупный игрок – финская Sato. «Есть ряд мелких компаний, предоставляющих данную услугу, однако они крайне слабо себя позиционируют на рынке. Рассматриваемая услуга не распространена в Петербурге. Отмечу, что данный сегмент рынка не является абсолютно прозрачным. Строительные компании стараются не афишировать сдачу собственных квартир в аренду и, как правило, отдают эту функцию на аутсорсинг вместо создания агентства недвижимости. Точное количество квартир в такой собственности посчитать невозможно, но эта цифра точно превышает несколько тысяч», – оценивает Ирина Бузина, заместитель директора АН «Бекар».

Как рассказывает генеральный директор Sato Йоханна Пуранен, сейчас в собственности компании в Санкт-Петербурге более 300 квартир в 11 домах. В основном это одно-, двух- и трехкомнатные квартиры бизнес-класса, класса комфорт плюс и элитного уровня. В зависимости от расположения дома, уровня оборудования и мебели в квартире, этажа, вида из окна и метража месячная ставка аренды в свободных на сегодняшний день квартирах Sato варьируется от 38 до 171 тыс. рублей. В эти суммы уже входят стоимость коммунальных услуг и Интернета.

## В высоком ценовом сегменте

По наблюдениям АН «Бекар», сейчас среди петербургских арендаторов наиболее востребованы отели среднесрочного проживания и апарт-отели (Vertical, YE'S, Holiday Inn).

Александр Погодин, генеральный директор сети апарт-отелей YE'S, рассказывает, что первый объект сети введен в эксплуатацию в Петербурге в конце прошлого года у метро «Проспект Просвещения». Пока это единственный готовый апарт-отель сети: два других находятся на стадии проектирования недалеко от двух станций метро в Москве.

В апарт-отеле на Выборгском шоссе 975 апартаментов трех категорий: Standard (86%), Superior (11%) и Deluxe (3%). Их площадь варьируется от 27 до 42 кв. м. Все апартаменты студийного типа, полностью меблированы, оборудованы необходимой бытовой техникой и подготовлены к въезду постояльцев. Месячная стоимость в зависимости от площади варьируется от 26,5 до 37,5 тыс. рублей.

Йоханна Пуранен рассказывает, что большинство клиентов ее компании в Петербурге – это обеспеченные россияне и иностранные граждане от 30 до 50 лет, которые переехали в Санкт-Петербург из-за работы.

## Больше плюсов

«Как правило, арендаторами подобного жилья являются работающие люди, приезжающие для повышения квалификации, экспаты, специалисты, выполняющие конкретные работы сроком от трех месяцев



Арендатор не обременен налогами, необходимо приобрести мебель, делать ремонт и разбираться с другими заботами, связанными с содержанием собственной недвижимости

до одного года. Средний возраст – от 23 до 50 лет. Это могут быть как сотрудники низкого уровня, так и занимающие руководящие посты», – полагает Ирина Бузина.

Нередко за арендой подобных апартаментов для своих сотрудников обращаются компании. «ГК «Пионер» – одна из немногих девелоперских компаний в Петербурге, которая предлагает корпоративным клиентам «белую» аренду», – гордится Александр Погодин. По его наблюдениям, чаще всего постояльцами апарт-отеля становятся люди со средним достатком и выше среднего.

Эксперты видят в арендуемом жилье для перечисленных категорий постояльцев больше плюсов, чем минусов. В первую очередь это долгосрочная гарантия безопасной аренды, которой не существует при съеме жилья у частных лиц. Во-вторых, арендатор не обременен налогами, необходимостью приобретать мебель, делать ремонт и разбираться с другими заботами, связанными с содержанием собственной недвижимости.

Нередко арендаторам предлагаются дополнительные сервисы: бесплатный вызов мастеров в случае съема жилья у агентства недвижимости или спортивные и развлекательные заведения на территории апарт-отеля.

Правда, Ирина Бузина видит два серьезных недостатка в подобных арендуемых пространствах: постоянно меняющиеся арендаторы-соседи и невозможность

выселения жильцов, регулярно нарушающих общественный порядок в доме.

## Привычное дело

Говоря о перспективах рынка длительной аренды жилой недвижимости в этом сегменте, директор Sato прогнозирует продолжение роста числа мигрантов, который, в свою очередь, приводит к росту спроса на арендуемое жилье. «В крупных мегаполисах по всему миру аренда жилья – привычное дело, и мы считаем, что этот тренд будет характерен и для Санкт-Петербурга», – говорит Йоханна Пуранен.

Александр Погодин согласен: в Петербурге как центре притяжения для трудовых мигрантов и экспатов – людей, которым требуется качественное жилье для среднесрочного проживания, – спрос на апарт-отели должен расти.

Но Ирина Бузина подчеркивает, что перспективы данного сегмента арендного рынка будут зависеть от степени активности работодателей, привлекающих в Петербург кадры. «Сейчас многие иностранные компании привозят высококвалифицированных специалистов для работы в Петербурге. В текущей экономической и политической ситуации зарубежные фирмы могут ограничить приглашения командировочных, за которым может последовать снижение спроса на продукт аренды», – предполагает заместитель директора АН «Бекар».

## МНЕНИЕ



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

➔ Чаще всего сдаваемые компаниями в аренду квартиры относятся к бизнес-классу или элитному сегменту. Бизнес-класс, конечно, более выгодный сегмент, потому что ставка аренды очень близка к элитной, затраты на реализацию проектов в этом сегменте не столь высоки, как в элитном секторе. Месячная стоимость аренды составляет чуть меньше 1 тыс. рублей за 1 кв. м.

# Балкон с амбициями

**Денис Кожин** / В последнее время число жилых проектов с террасами на рынке Петербурга стало увеличиваться. По разным оценкам, терраса может добавлять к стоимости жилья от 15% и выше. ➔

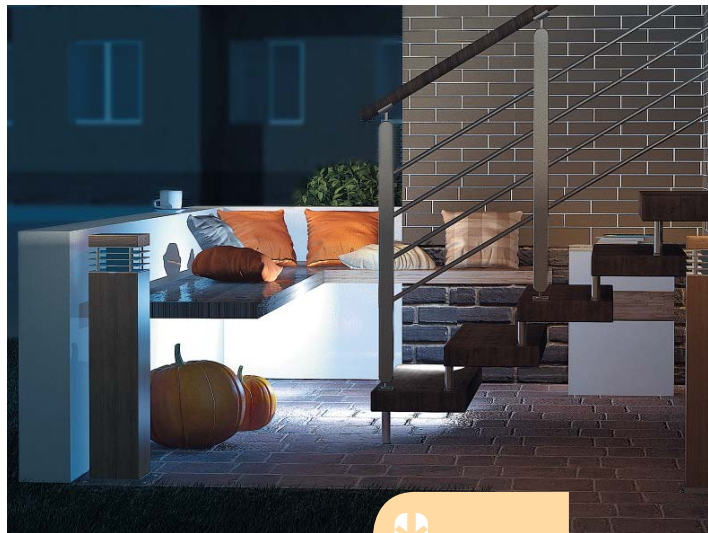
Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости Весаг, полагает, что квартира с большой террасой может стоить на 40% дороже квартиры без террасы в том же проекте. «Зачастую собственники такого жилья размещают на террасах сауны, детские площадки, столовые, лежаки и зонтики для загара, оборудуют зоны для отдыха с барбекю», – говорит она.

Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, дает более осторожную оценку: «В среднем квартира с террасой стоит на 10-15% дороже аналога без террасы».

Госпожа Гуртова согласна: «Наличие террасы, конечно, оказывает влияние на стоимость квартиры, она будет стоить дороже, но конкретные цифры будут зависеть от метража самой квартиры, размера террасы, этажа и других факторов».

А Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», полагает, что говорить о конкретной стоимости апартаментов с террасами опрометчиво. «Каждая подобная квартира и вид из нее – эксклюзив. Традиционно под апартаменты с террасами выделяются верхние этажи комплекса, где открываются самые потрясающие виды. Поэтому в среднем на 100 квартир в доме максимум две с террасами. Кроме того, такая недвижимость присутствует на рынке в ограниченном количестве. В городе не так много достойных локаций для появления подобных проектов, но шанс все же есть. Параметры, влияющие на стоимость такого жилья, очень индивидуальны. Это и виды, удаленность от исторического центра города, площадь квартиры и пр.».

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова при этом обращает внимание: «Формально по 214-ФЗ отдельная плата за балкон, лоджию или террасу не взимается, поэтому наличие террасы «зашито» в стоимость квадратного метра квартиры».



Террасы могут быть и в квартирах на первом этаже – эти элементы бывают уже и в домах масс-маркет

Елизавета Конвей подтверждает: «Девелоперы могут предлагать террасы как некое дополнительное преимущество объекта, которое может повышать непосредственно стоимость самого квадратного метра. Но учитывая то, что по существующему законодательству террасы в общую площадь квартиры не включаются, официально ее наличие повлияет на повышение стоимости квартиры не может».

«При этом терраса не влияет на размер коммунальных платежей, так как ее площадь не включается в свидетельство о собственности в общую площадь квартиры. Вследствие этого ТСЖ рассчитывает коммунальные платежи без учета площади террасы», – добавляет госпожа Калинина.

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», считает, что стоимость жилья с террасами варьируется

в зависимости от местоположения и класса объекта, но в целом в одном и том же доме квартира с эксплуатируемой кровлей будет дороже аналогичной без террасы в том же доме в среднем на 15%. «Наценка идет именно за саму опцию, а не за дополнительную площадь (на первичном рынке метраж террасы учитывается с понижающим коэффициентом 0,3 – покупатель платит не как за жилое помещение, а как за балкон, при этом терраса включается в общую площадь квартиры и оформляется в собственность жильца. На вторичном рынке терраса часто вообще не принимается в расчет)», – заключает Алексей Берников.

## Под стеклянным колпаком регламента

**Денис Кожин** / Использование террас строго регламентируется застройщиками. Застеклить ее можно только с разрешения архитектора проекта, так как данные изменения влияют на облик всего дома.

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», говорит: «По функционалу использования террас возможны два сценария. В первом, если застройщик согласовал покупателю остекление террасы (что случается крайне редко, так как это ведет к изменению изначального облика здания), ее можно эксплуатировать круглогодично – организовать бассейн, рабочий кабинет, мини-спортзал, игровую комнату или комнату отдыха, разбить зимний сад. Во втором – если площадка остается открытой, то активно эксплуатируется лишь в теплое время года, которое

в нашем климате ограничено. На таких террасах жильцы разбивают клумбы, ставят шезлонги и проводят барбекю».

«На практике такую перестройку удается согласовать в единичных случаях, хотя подавляющее большинство покупателей не против застеклить террасу и за счет ее увеличить площадь квартиры. Именно поэтому квартиры с террасой и пользуются популярностью. Собственники, сумевшие добиться своего, обычно делают на застекленной террасе зимний сад, кабинет, игровую комнату или зону отдыха. На мой взгляд, открытые террасы – не самый разумный вариант в условиях непредсказуемого петербургского климата. Облегчить эксплуатацию можно за счет утепления полов и установки дренажной системы, однако даже в этом случае наслаждаться времяпрепровождением на террасе можно будет

далеко не весь год», – рассказывает Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Как правило, площадь террас может быть разной. В классе бизнес-площадь террас варьируется от 4 до 30 кв. м. В элитных комплексах их площадь находится в диапазоне от 40 до 140 кв. м. Ирина Могилатова, управляющая

партнер агентства недвижимости TWEED, добавляет: «При покупке террасного жилья следует обратить внимание на соотношение площадей. Считается нормальным, когда в квартире площадью 200 кв. м будет терраса на 30 кв. м. Открытые площадки можно красиво обустроить: делать озеленение, ставить столики, организовывать диванные зоны».

### мнение



**Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм»:**

➔ Доля предложения квартир с полноценными террасами сегодня оценивается примерно в 4,5% внутри элитного сегмента, что от общего объема первичного и вторичного предложения по Санкт-Петербургу составляет всего 0,01%.

### Поближе к земле

**Денис Кожин** / Традиционно террасы считаются атрибутом жилья премиального класса. Однако в последнее время эти элементы здания стали появляться и в жилье демократичного сегмента.

Термином «терраса» на рынке обозначают, как правило, либо более просторных размеров остекленный балкон (площадью до 20 кв. м), либо эксплуатируемую кровлю в квартирах на последних этажах. На эксплуатируемых кровлях оборудуются террасы, на которых можно разместить просторную зону релакса или разбить большой зимний сад. Террасы становятся более широкими, правильной формы, удобными для того, чтобы там можно было бы разместить кресло, стол и все, что необходимо для отдыха.

Квартиры с террасами стали появляться в Петербурге в середине 1990-х годов, причем как в новых премиальных проектах, так и в старом фонде в надстроенных мансардах.

Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости TWEED, рост популярности террас видит в глобальном потеплении: «Думаю, определенную роль сыграло изменение климата и глобальное потепление в России. Еще лет 30 назад у нас было холоднее, выпадало больше осадков, поэтому было модно остеклять балконы. В нынешних погодных условиях на открытой воздухе можно проводить гораздо больше времени».

С выходом девелоперов на загородный рынок террасы становятся элементом жилья и более демократичного сегмента. Олег Громов, директор департамента исследований и консалтинга East Real, рассказывает: «В ближайших пригородах можно встретить примеры в сегменте массового спроса, при этом террасы могут появляться не только на крыше, но и на земле – на продаваемом вместе с квартирой земельном участке. Наземные варианты больше пользуются спросом из-за компактных размеров, но требуют от девелопера творческого подхода к ландшафтному дизайну. Террасы на крыше разнообразят архитектуру жилого комплекса и тоже находят спрос со стороны покупателей, но, как правило, заметно удорожают квартиру, требуют дополнительных затрат на отделку и эксплуатацию».

Да и в черте города террасы появляются уже в сегменте класса комфорт. Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», делится: «В нашем ЖК «Триумф Парк» еще в самом первом доме мы попробовали реализовать эту идею – спроектировать и построить четыре квартиры с террасами. И нужно сказать, что задумка имела большой успех – квартиры раскупили очень быстро. Теперь в каждом доме есть несколько квартир с большими балконами или террасами. Они могут быть как с остеклением, так и без. Средняя площадь обычно колеблется в диапазоне 12-15 кв. м. Если говорить о стоимости, то квартира с террасой может быть дороже аналогичной на 5-7%. Полагаю, что чаще всего в таких «летних помещениях» устраивают мини-оранжереи или просто используют их для отдыха. Недавно от одного из покупателей такой квартиры я услышала о намерении расстелить там рулонный газон».

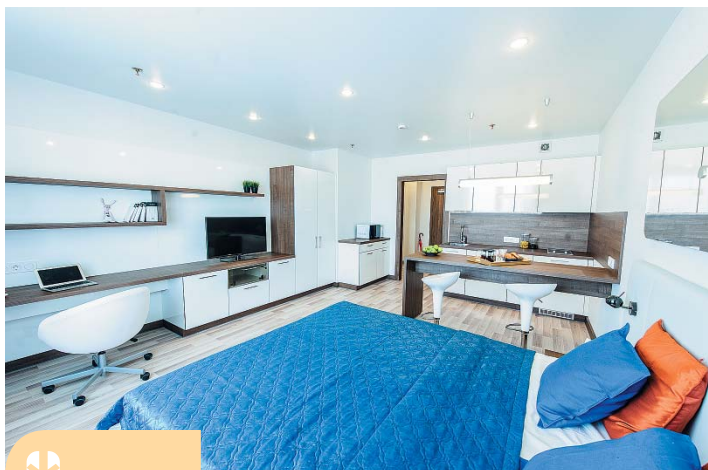
# Апартаменты в подвешенном налоговом статусе

**Роман Русаков** / В центре города появляется все больше проектов по строительству апартаментов – по сути, это те же жилые квартиры, однако оформлен объект как коммерческая недвижимость. Для владельцев, говорят девелоперы, разница непринципиальна. Однако налоги с апартаментов могут оказаться в несколько раз выше, чем с жилья. ➔

Апартаменты относятся не к жилой, а к коммерческой недвижимости, поэтому налогообложение здесь действует другое. «Пока не слишком понятно, как конкретно оно действует, потому что владельцы апартаментов – это, как правило, физические, а не юридические лица. Важно понимать также, что первый апарт-отель, предназначенный преимущественно для сдачи в аренду, введен в эксплуатацию и работает только первый год, так что вопрос с налогообложением пока не вполне ясен. По прогнозам на следующий год, нужно учесть, что все налоги на коммерческую недвижимость будут рассчитываться по кадастровой стоимости, и какой будет процент от этой стоимости на апартаменты, пока окончательно не определено. Пока цифра обозначена от 2 до 4% от кадастровой стоимости, но не вполне понятно, как такой налог смогут выплачивать физические лица, которые являются владельцами апартаментов. Можно рассчитать приблизительный налог – например, 2% от студии в черте города с кадастровой стоимостью 3 млн рублей составляют 60 тыс., а 4% – уже 120 тыс. Соответственно, в более высоких ценовых сегментах эта сумма будет еще выше. То есть если такой налог будет действительно введен, это может привести к неплатежам и в конечном итоге к пересмотру налога», – рассуждает Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

Она также отмечает, что при купле-продаже апартаментов, как и других видов коммерческой недвижимости, необходимо платить НДС, от чего жилая недвижимость освобождена.

Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besag в Санкт-Петербурге, также говорит, что поскольку апартаменты



Апартаменты относятся не к жилой, а к коммерческой недвижимости, поэтому налогообложение здесь действует другое

ты – это объекты коммерческой недвижимости, размер налога превышает налог на жилую недвижимость и составляет около 2% от кадастровой стоимости объекта.

Нотариус Алексей Комаров добавляет: «Ст. 16 ЖК РФ апартаменты, как и гостиницы, не определяет жилым помещением. Приказ Минспорта РФ от 25.01.2011 № 35: «апартамент – это две и более жилые комнаты (гостиная/столовая и спальня (кабинет)) общей площадью не менее 40 кв. м». Апартаменты и квартира имеют разный юридический статус. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга о налоге на имущество физических лиц в Санкт-Петербурге на 2015 год

(принят во втором чтении 19.11.2014) для нежилых помещений устанавливается следующая шкала оплаты налога: до 300 тыс. рублей (включительно) – 0,1%; свыше 300 тыс. до 500 тыс. рублей (включительно) – 0,3%; свыше 500 тыс. рублей – 2%. По данным компаний-застройщиков, минимальная кадастровая оценка однокомнатных апартаментов – от 2 млн рублей. Минимум 40 тыс. в год к уплате».

Олег Сумбаев, генеральный директор группы SOLO, сетует, что по сравнению с традиционным жильем налоги на апартаменты (а это нежилое помещение) в пять раз выше, и начисленная сумма может неприятно удивить владельца, если

## МНЕНИЕ



**Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real:**

– Согласно закону, действующему в Петербурге, налог на апартаменты в собственности физических лиц должен быть равен 2% от кадастровой стоимости. Это в 6,5 раза выше, чем ставка налога на жилую недвижимость. В Москве ставка налога может быть 2% для апартаментов в составе МФК или 0,5% в объекте со статусом «гостиница». Московские власти высказываются в пользу выравнивания налоговой нагрузки между помещениями, используемыми собственниками для жилья, будь то квартира или апартаменты.

он об этом не думал. «А сдавая апартаменты в аренду, добросовестный собственник должен платить еще налог с получаемого дохода, а также еще какой-то процент управляющей компании. Поэтому доходность от управления может не быть такой высокой, как зачастую декларируется», – подытожил господин Сумбаев.

Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real, с ним согласен: «Апартаменты в элитном сегменте может оказаться невыгодно сдавать в аренду. Доход на уровне 5% своей стоимости в год выглядит вполне неплохо, но налог в 2% на этом фоне кажется непомерно большим».

## По тарифам жилого дома

**Роман Русаков / Обслуживание апартаментов не намного дороже обслуживания обычного жилья. Однако точно сказать, на сколько процентов будет различаться стоимость эксплуатации этих видов недвижимости, пока мало кто в состоянии – апартаментов в городе единицы.**

Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «К сожалению, апартаментов пока слишком мало, чтобы полноценно сравнивать. Насколько они отличаются от коммунальных платежей в обычном жилом доме, говорить сложно, так как дома могут очень отличаться – разные ТСЖ, разные управляющие компании. Но в целом

они вполне сопоставимы в том или ином сегменте».

На рынке присутствуют два вида апартаментных комплексов: апарт-отели, предназначенные для проживания арендаторов на постоянной основе и являющиеся альтернативой квартире (всего семь проектов), и отели среднесрочного проживания. В апарт-отелях, предназначенных для постоянного проживания, размер коммунальных платежей по стоимости не отличается от платежей в обычном жилом доме. Коммунальные платежи оплачиваются собственником. «Отель среднесрочного проживания VERTICAL предоставляет большое количество дополнительных услуг и сервисов, соответствующих уровню 3-4-звездочной гостиницы. Поэтому арендаторы оплачивают сервисные услуги (кви-

танцию за техническое обслуживание и эксплуатацию) наряду с коммунальным платежом. Таким образом, VERTICAL не подходит для постоянного проживания, поскольку подразумевает дополнительные расходы. К примеру, стоимость технического обслуживания и эксплуатации в VERTICAL составляет 295 рублей за 1 кв. м, что намного превышает размер платежа за квартиру. Однако в эту стоимость входит множество необходимых арендаторам сервисов: прачечная, фитнес, Wi-Fi, большое количество служебных зон (мест общего пользования), круглосуточная диспетчеризация, круглосуточный ресепшен, уборка один раз в неделю, обслуживание всех инженерных систем и т. д. При этом цена размещения в отеле среднесрочного про-

живания ниже, чем в гостинице, но немного выше, чем аренда квартиры», – уточняет Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besag в Санкт-Петербурге. Елена Глебова, руководитель отдела продаж группы компании «Бестъ», сообщила, что

для AVENUE-APART обслуживание составляет 80 рублей/кв. м. «У нас она не отличается от среднего жилого дома, так как у объекта своя котельня. Строим мы в непосредственной близости от нашего же БЦ класса А «Авеню», так что нет необходимости создавать базу для эксплуатационных служб с нуля и можно использовать имеющуюся инфраструктуру», – добавляет она.

Генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин отмечает: «В апартаментах, как правило, ежемесячные коммунальные платежи начисляются по среднероссийским тарифам на нежилые помещения. По тарифам коммунальные платежи в апарт-отеле YE'S составляют 2,5-3 тыс. рублей/мес без учета дополнительных сервисов».

## МНЕНИЕ



**Иван Градковский, юристконсульт ГК «Эталон»:**

– Стоимость за коммунальные услуги также взимается в повышенном размере, но незначительно. Вполне вероятно, что за большие деньги вы получите дополнительные услуги, например уборку, стирку, лобби в здании и т. д. Покупателю также надо иметь в виду, что в апартаментах не получится прописаться на постоянной основе. Надо помнить, что апартаменты апартаменту рознь, и во многом ситуация зависит от концепции комплекса, которую выбрал девелопер. Некоторые компании целенаправленно продвигают комплекс с апартаментами в качестве места постоянного проживания, а другие позиционируют апартаменты именно как вложение денег в арендное жилье, предлагая свои услуги по сдаче апартаментов в аренду.

# Карелия программирует энергетику

**Михаил Немировский** / Правительство Республики Карелия утвердило региональную госпрограмму развития энергетики до 2020 года объемом 15,2 млрд рублей, при этом две трети инвестиций придется на внебюджетные источники. Ожидается, что через пять лет энергоёмкость ВРП республики снизится на 22,37%, а уровень газификации вырастет вдвое. ➔

Постановление правительства региона об утверждении госпрограммы «Энергосбережение, энергоэффективность и развитие энергетики Республики Карелия» на 2015-2020 годы на минувшей неделе подписал глава республики Александр Худилайнен. Согласно тексту программы, результатом ее исполнения должно стать снижение энергоёмкости валового регионального продукта Карелии на 22,37% при обеспечении качественного и надежного энергоснабжения потребителей в республике. Отметим, что согласно президентскому указу от 4 июня 2008 года энергоёмкость ВРП регионов к 2020 году должна быть снижена на 40% по отношению к уровню 2007 года. Сейчас же энергоёмкость производства товаров и услуг в республике в 1,5-2 раза, а по отдельным позициям и более, превышает соответствующие показатели для индустриально развитых стран.

## С опорой на инвестпрограммы

Общий объем финансирования программы составит 15 млрд 220 млн рублей, причем бюджетные вложения составят лишь треть всех инвестиций. Так, федеральный бюджет поучаствует в программе с 70 млн рублей, муниципальные образования перечислят 278 млн рублей, региональный бюджет даст более 4,9 млрд рублей, а почти 10 млрд рублей придется на внебюджетные источники. В региональной администрации отметили, что в госпрограмме примут участие инвесторы, реализующие социально значимые долгосрочные инвестпроекты в рамках заключенных соглашений с правительством региона. В частности, это структуры ОАО «Газпром» – ООО «Газпром межрегионгаз», ООО «Газпром инвестиция», ООО «Газпром газораспределение Петрозаводск», а также филиал ООО «Петербургтеплоэнерго» и ОАО «ТЭК-1». Большой объем инвестиций следует ожидать от ЗАО «Норд Гидро» и «дочки» ОАО «Российские коммунальные системы» – ОАО «Петрозаводские коммунальные сети». Также в программе заявлен филиал ОАО «МРСК Северо-Запада» «Карелэнерго», ОАО «Прионежская сетевая компания», ООО «Сетевая компания «Энерго» и даже выставочное объединение «Карел Экспо».

## Четыре программных вектора

В состав государственной программы входят четыре подпрограммы. Самой дорогой (8 млрд рублей) является «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в Республике Карелия», подпрограмма призвана стимулировать привлечение инвестиций в отрасль и подстегнуть реализацию проектов в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Также среди задач подпрограммы – вовлечение в топливно-энергетический баланс возобновляемых источников энергии. Основной объем инвестиционных затрат – это инвестпрограммы ресурсоснабжающих организаций. Так, в правительстве ожидают по итогам реализации программы рост объема инвест-



К 2020 году будут дополнительно газифицированы 324 населенных пункта

вложений до 452,2 млн рублей в объекты теплоснабжения и до 929,2 млн рублей в объекты электроснабжения. Оснащение компаний автоматизированными тепловыми пунктами к 2020 году составит 100%, в госсекторе объем потребления энергетических ресурсов снизится на 11,6 тыс. Гкал тепловой энергии и на 1539 тыс. кВт·ч электроэнергии. Экономия электроэнергии при ее передаче по распределительным сетям составит 49 603,28 тыс. кВт·ч к 2017 году, снижение потребления топлива в рамках инвестиционных программ организаций электро- и теплоснабжения – до 1060 т.т. к 2020 году. Кроме того, ожидается ввод новых источников генерации суммарной мощностью 50,3 МВт. Активно будет проводиться просветительская работа – 136 тыс. рублей правительство потратит на повышение информированности общества о деятельности в области энергосбережения и повышения энергоэффективности. В СМИ должно публиковаться не менее 20 материалов о деятельности в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, должно возрасти количество участников выставочно-ярмарочных мероприятий по энергосбережению. Впрочем, по словам Александра Худилайнена, бизнес не нуждается в дополнительных мотиваторах для разработки энергоэффективных решений. «Частный бизнес экономически более мобилен, мотивирован на результат, эффективен, чем государственные или муниципальные предприятия. Для частного инвестора финансовый эффект от деятельности предприятия является первой задачей. Поэтому бизнес не надо уговаривать, он сам заинтересован в повышении энергоэффективности, а значит, и в снижении издержек», – считает глава региона.

## Республика поддас газа

Вторая подпрограмма – «Развитие газоснабжения и газификации Республики Карелия» реализуется совместно с ОАО «Газпром» и здесь инвестиции раздели-

лись поровну – 2,2 млрд выделяет республиканский бюджет, 2,1 млрд рублей дает монополист. Ожидается, что к 2020 году количество построенных газопроводов-отводов и газораспределительных станций увеличится до восьми единиц, протяженность распределительных сетей вырастет на 690 км, будут дополнительно газифицированы 324 населенных пункта.

Общий уровень газификации республики к 2020 году вырастет до 9% (на сегодняшний день он составляет всего 4,4% – прим. ред.).

Подпрограмма «Реконструкция, техническое перевооружение и строительство объектов теплоэнергетики на территории Северного Приладожья Республики Карелия на период до 2027 года» реализуется исключительно за счет бюджета республики (1,9 млрд рублей). В рамках этого финансирования должно быть реконструировано, технически перевооружено и построено 63 объекта теплоснабжения, 235,6 тыс. пог. м тепловых сетей в однострубно-исполнении, закрыто 78 нерентабельных котельных. Потери тепловой энергии в сетях теплоснабжения в процентах к отпуску в сеть за этот же период должны снизиться с 16,17 до 9,87%.

Наконец, последняя подпрограмма коснется модернизации объектов коммунальной инфраструктуры северных территорий республики и продлится до 2019 года. За счет республиканского бюджета (540 млн рублей) будет построено и реконструировано 22 объекта теплоснабжения, 4,1 тыс. пог. м тепловых сетей, закрыто 22 нерентабельные котельные.

## цифра

**9,94 млрд**

рублей составят внебюджетные инвестиции в программу

## НОВОСТИ

➔ **Конкурсное агентство Калининградской области** объявило повторный конкурс на строительство в городе съездов со второй эстакады на остров Октябрьский, где намечено строительство стадиона к матчам чемпионата мира по футболу 2018 года. Первый конкурс по данному строительству не состоялся по причине отсутствия заявок.

Согласно документации, опубликованной на сайте госзакупок, победителю предстоит построить съезды с моста через реки Старая и Новая Преголя и транспортную развязку в районе бульвара Солнечный. Подрядчик должен построить четыре съезда с эстакадного моста и продольную магистраль, соединяющую ул. Генерала Павлова и Восточную эстакаду. Начальная стоимость контракта составляет 1,45 млрд рублей. Данный объект необходим для обеспечения транспортных потоков на острове Октябрьский.

➔ **Иностранные инвестиции в основной капитал Новгородской области выросли на 40%**, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). За девять месяцев

2014 года работавших в области организации с иностранным участием инвесторы в основной капитал 7 млрд 399 млн рублей. На сегодняшний день в регионе действует 161 организация с участием иностранного капитала. Их оборот в январе-сентябре текущего года оценивался в 72,1 млрд рублей, что составило 36,4% в обороте крупных и средних организаций всех видов деятельности (в январе-сентябре 2013 года – 34,1%). Основная часть оборота обеспечена организациями обрабатывающих производств (72,8%), производства и распределения электроэнергии, газа и воды (11,3%), оптовой и розничной торговли (7,5%). Организации с участием иностранного капитала обеспечивают занятость 14,1 тыс. человек (8,6% от среднесписочной численности работников крупных и средних организаций). Это выше января-сентября 2013 года на 4%. Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника составила более 35,1 тыс. рублей, или 143,3% от среднего уровня заработной платы по области. По отношению к январю-сентябрю 2013 года заработная плата возросла на 4,6%.

➔ **Трест «Мордовпромстрой» признан победителем конкурса** на право выполнения работ по строительству и вводу в эксплуатацию перинатального центра в Архангельске. Компания предложила выполнить работы за 1,38 млрд рублей при начальной цене контракта в 1,41 млрд рублей.

Напомним, именно этот подрядчик взялся за завершение достройки – здания Архангельской областной клинической больницы, возведение которого началось в 1991 году, но неоднократно останавливалось из-за нехватки финансирования. «Мордовпромстрой» ввел здание в эксплуатацию в ноябре 2013 года. Разрешение на строительство социально значимого для северян объекта получено 31 октября. Сейчас заказчик работ – госкорпорация «Ростех» – рассматривает договоры технологического присоединения перинатального центра к системам тепло- и электроснабжения. Перинатальный центр разместится на территории областной больницы на пр. Ломоносова. В соответствии с контрактом, здание должны ввести в эксплуатацию весной 2016 года.

➔ В Петербурге на прошлой неделе после реконструкции открылась станция метро «Лиговский проспект». Она была закрыта на капитальный ремонт с 5 января 2014 года. Ремонтные работы выполнило ЗАО «СМУ-11», «дочка» ОАО «Метрострой». Как передает портал [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru), за период реконструкции станции была полностью восстановлена гидроизоляция наклонного хода, произведена замена водоотводящих зонтов, капитально отремонтированы эскалаторы, а устаревшие светильники заменены на энергосберегающие. Кроме того, на платформе станции частично заменили гранитные полы, отремонтировали облицовку, создали специальные пандусы для маломобильных групп населения. Отметим, что станция «Лиговский проспект» была открыта 30 декабря 1991 года, до начала 2014-го капитального ремонта на ней не проводилось.

➔ Инвесторы проекта парка развлечений DreamWorks, несмотря на международные санкции, не будут отказываться от его строительства в Петербурге. Об этом сообщает портал [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru), ссылаясь на слова председателя петербургского Комитета по инвестициям Ирины Бабюк. Чиновник отмечает, что в настоящее время осуществляется взаимная коррекция проекта и Генплана города. Напомним, парк DreamWorks как проект был представлен на Совете по инвестициям в июле 2013 года и одобрен губернатором. Предполагается, что он должен быть построен к декабрю 2016 года на участке площадью 35 га в Красногвардейском районе города. Объем инвестиций в проект может составить около 500 млн USD.

➔ В 2015 году в жилом районе «Славянка» планируется открыть четыре медицинских центра. Об этом заявил начальник отдела здравоохранения администрации Пушкинского района Петербурга Дмитрий Павлович в ходе встречи представителей администрации с населением. По его словам, в данный момент идет работа по расширению сети медицинских учреждений в масштабном жилом комплексе и увеличению их финансирования. Как пишет портал [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru), сейчас «Славянка» является первым реализованным проектом-миллионником в Северо-Западном регионе. По проекту на его территории площадью 220 га должно разместиться 1,4 млн кв. м жилой недвижимости и ряд объектов социальной инфраструктуры, среди которых и несколько медицинских учреждений.

➔ Петербургский Союз строительных объединений и организаций и Союз строительной промышленности Финляндии подписали соглашение о взаимном сотрудничестве. Как передает портал [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru), со стороны Петербурга соглашение подписал президент Союза строительных объединений и организаций Марат Оганесян. Со стороны Финляндии – исполнительный директор Союза строительной промышленности Финляндии Тармо Пипатти. В рамках принятых договоренностей предполагается создать благоприятные условия для сотрудничества петербургских и финских строительных организаций, в том числе по ознакомлению и обучению с новыми применяемыми в отрасли технологиями.

# «За этот год сделано больше, чем за семь предыдущих»

Ольга Кантемирова / Стадион на Крестовском острове построен на 65%.

Его строители утверждают, что он прослужит 500 лет. Что ждет посетителей самой большой спортивной арены в России, показали и рассказали корреспонденту «Строительного Еженедельника». ➔

Строительство «Зенит-Арены» началось в 2007 году. За семь лет на объекте поменялся генподрядчик, пришлось переделывать проект, к тому же вмешался экономический кризис. Долгие месяцы строительства на крупнейшей стройке Петербурга было заморожено. Однако за уходящий год на стадионе произошли явные изменения: на фасаде появился алюминиевый и стеклянный декор, полным ходом идет прокладка инженерных сетей, установлена текстовая подсветка, которую включают по вечерам.

Внутри стадиона бетонные ряды под кресла уже готовы, установлены огромные металлоконструкции, которые поднимут раздвижную крышу, благодаря которой можно будет провозить мероприятия независимо от погоды.

«Она будет визуалью как бы парить в воздухе», – сказал руководитель проекта стадиона «Зенит» компании-генподрядчика «Трансстрой» Виталий Лазуткин, проводя для журналистов экскурсию.

После завершения строительства дизайн внутренних помещений будет представлен стилем hi-tech. «Снаружи колонны и сам корпус здания будет облицован плиткой с матовым металлическим блеском и стеклянными вставками, – продолжает Виталий Лазуткин. – На некоторых участках стен мы уже попробовали внешнюю отделку».

По словам руководителя проектов «Трансстрой» на Северо-Западе Игоря Панкина, на стройплощадке сейчас работают более 2 тыс. человек. Железобетонные конструкции установлены на 100%, металлоконструкции – на 50%, инженерные сети продолжены на 30%.

«С начала 2014-го мы освоили 10 млрд рублей из первого 12,5-миллиардного контракта. За этот год сделано больше, чем за семь предыдущих, – уточнил господин Панкин. – Со следующего года мы начнем выполнять обязательства по второму контракту на 9,5 млрд рублей».

## Выдвижное поле

«Зенит-Арена» поражает своими масштабами: высота – 75 м, общая площадь – 287 тыс. кв. м. По всей окружности стадиона планируется установить панорамное остекление, чтобы зрители могли любоваться видами на город.

«Еще одна наша гордость – выкатное поле весом 8 тыс. тонн, – показывает на частично смонтированную площадку возле стадиона Виталий Лазуткин. – Перед матчами всего за два часа поле будет выезжать с южной стороны Финского залива благодаря электропневмомасероприводу – механизму на воздушной подушке, перемещаемому по горизонтали с помощью двигателей. Для вентиляции газона и удаления излишек влаги на поле работает система аэрации, имеется система подогрева. На январь-февраль поле закроют специальным одеялом».

Особое внимание авторы проекта уделили декоративному освещению. В начале ноября здесь уже установлено 30 светоди-



По всей окружности стадиона планируется установить панорамное остекление

одных прожекторов, расположенных на временных опорах по всей окружности арены. Прожекторы могут синтезировать до 16 млн цветов, но в качестве базового выбран синий – фирменный цвет футбольной команды «Зенит».

«Тут все продумано: когда будет забит гол, стадион окрасится клубными цветами футбольной команды-победителя», – добавил Лазуткин.

Информационное табло на «Зенит-Арене» станет самым большим в России, его площадь составит 300 кв. м, разрешение – 1920x640 пикселей, угол обзора – 120 градусов. К слову, осветительное, мультимедийное оборудование, видеокамеры и другое высокотехнологичное оснащение на стадионе будет преимущественно российского производства. Причина – рост курса иностранной валюты и, как следствие, высокие цены на технику из-за рубежа.

«Мы нашли российское оборудование высокого качества, которое нам подходит. Процент иностранной техники стадиона снизился с 21 до 18», – пояснил Игорь Панкин.

Во время спортивных матчей вместимость стадиона составит 68 тыс. мест. Когда на «Зенит-Арене» будут проводиться концерты и представления, тогда количество зрительных мест возрастет до 84 тыс.

## справка

➔ Вес металлоконструкций «Зенит-Арены» – 36 тыс. тонн (15 Эйфелевых башен).

Площадь крыши – 71 тыс. кв. м (три Красных площади).

Вес конструкций крыши стадиона – 22 тыс. тонн (473 танка Т-90А).

Объем бетона, используемого при строительстве – 486 куб. м (в 10 раз больше, чем было использовано при строительстве Эмпайр-стейт-билдинг).

Кроме того, на территории будет расположено 48 ресторанов и кафе-баров общей площадью 26 тыс. кв. м.

## Метро и мосты

Со стадиона открывается вид на строительство Западного скоростного диаметра через Финский залив. Благодаря новой магистрали к чемпионату мира 2018 года от аэропорта Пулково до «Зенит-Арены» можно будет проехать за полчаса.

## Пятисотлетняя гарантия

В целом, подвели итоги «экскурсоводы» из «Трансстрой», стадион готов как минимум на 65%. Господин Панкин подчеркнул, что перепроектированный больше не будет, и «нет никаких сомнений в том, что объект будет построен в мае 2016 года».

«Все называют наш стадион непомерным дорогом, но по стоимости посадочного места «Зенит-Арена» занимает всего седьмое место в мире среди стадионов подобного уровня, а по общей стоимости – шестое (0,9 млрд USD), – подсчитал господин Лазуткин. – Но наша арена по многим показателям не имеет аналогов. Это самый большой стадион в России. Срок эксплуатации объекта – 100 лет, но я уверен, что арена простоят все 500».

# Провал в песке и щебне

**Екатерина Костина** / По итогам девяти месяцев 2014 года рынок нерудных строительных материалов заметно просел. Представители отрасли причину сложившегося видят в окончании крупных инфраструктурных проектов – основных потребителей песка и щебня в регионе – и усугублении общей экономической ситуации. ➔

Как рассказал Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», ссылаясь на Росстат, объем производства песка за девять месяцев 2014 года в России составил 9,3 млн куб. м, что на 34% меньше, чем в 2013 году. Производство щебня наблюдалось на уровне 13,5 млн куб. м, что на 25% больше, чем в 2013 году.

## Разные подходы

«Данные ЗАО «Решение» несколько расходятся с официальной статистикой, так как помимо факта несовершенства самой статистики касаются не столько производства этих товаров, сколько их потребления. По нашим прогнозам, в этом году рынок песка снизится по сравнению с прошлым годом на 15%, что связано с завершением активного цикла строительства ряда крупных дорожно-инфраструктурных проектов и незапуском новых. Но в 2015 году ситуация может резко измениться, так как появляются новые проекты, самый значимый из которых – трасса Санкт-Петербург – Москва. Рынок щебня, по нашим предварительным оценкам, вырастет в этом году на 4%», – прокомментировал Александр Батушанский. По его словам, щебень в Петербург и Ленобласть активно ввозится главным образом из Республики Карелия и вывозится в основном в ЦФО.

Согласно мониторингу цен ЗАО «Решение», в октябре 2014 года по сравнению с соответствующим месяцем 2013 года цены на щебень выросли на 2-3%, а на песок – на 4-5%.

По данным аналитической компании «СМ ПРО», производство нерудных материалов в сентябре 2014 года упало на 12,5% к августу и составило около 40 млн куб. м. По итогам III квартала 2014 года объем производства нерудных строительных материалов за период с начала года вырос на 2,5% и составил около 305 млн куб. м.

Аналитики подчеркивают, что в текущем году негативные тенденции в отрасли отразились на производственных показателях раньше, чем закончился строительный сезон в прошлом году, – объем производства нерудных строительных материалов (НСМ) в сентябре 2014 года на 5% меньше сентября 2013 года. «СЗФО сократил производство НСМ более чем на 4 млн куб. м. При этом в Республике Коми за январь-сентябрь текущего года объем производства упал на 40% – до 5 млн куб. м



В настоящий момент имеется профицит и песка, и щебня, что сказывается на отпускных ценах

за период, в Ленинградской области – на 10% до 25 млн куб. м. Мурманская область увеличила производство НСМ на 20% до 1,8 млн куб. м, Архангельская область – на 25% до 4,7 млн куб. м», – отмечают в компании «СМ ПРО».

По свидетельству аналитиков, на рынке щебня Петербурга и Ленобласти сегодня работают около 20 предприятий. При этом крупнейшие из них относятся к холдингам Группа ЛСР и «Ленстройматериалы». На рынке песка региона присутствуют около

10 компаний. Опять же самые крупные из них входят в ЗАО «ЛСР-Базовые». Кроме крупных компаний-производителей на рынке песка и щебня представлены в большом количестве простые и транспортные посредники.

## Новый закон

24 октября 2014 года ЗакС Ленинградской области принял новый закон о недрах, который упростил получение лицензий на

разработку полезных ископаемых. Василий Кострица, заместитель генерального директора Группы ЛСР, управляющий ЗАО «ЛСР-Базовые», рассказал, что он будет активно стимулировать чиновников проводить больше закрытых конкурсов, а не к честной аукционной борьбе компаний за выдачу лицензий. По его словам, это упростит получение лицензий, но государство вместе с ответственным бизнес-сообществом и гражданами, которые платят налоги, от этого не выиграет.

По мнению Василия Кострицы, с рынком щебня все более-менее понятно, так как порог вхождения здесь достаточно высокий. «Организация производства щебня и поддержание его эффективной работы требуют больших финансовых вложений, поэтому «быстрые» деньги на щебне не заработать. Сюда практически не попадают случайные компании, а если попадают, то быстро разочаровываются. На рынке песка все по-другому. Присутствует очень много мелких «копателей», которых с принятием нового закона станет еще больше. Они думаем только о сиюминутной выгоде, а качество продукции, ожидания потребителей, тем более экология их не беспокоят. И как следствие, рынок станет совсем непрозрачным, а бюджет Ленинградской области недополучит этого количества денег», – высказал свое мнение господин Кострица.

Он подчеркнул, что маржинальность этого бизнеса будет снижаться. В настоящий момент имеется профицит и песка, и щебня, что сказывается на отпускных ценах. «Реализация крупных инфраструктурных проектов, которые могли бы вообразить в себя этот переизбыток, сдерживается нестабильностью экономики. В ближайшей перспективе себестоимость начнет расти из-за сложной экономической ситуации, из-за роста курса валют и т. п. И цены начнут неуклонно стремиться к себестоимости. Поэтому очень скоро этот бизнес станет многим неинтересен», – заключил Василий Кострица.

По данным правительства Ленобласти, в регионе для разработки предоставлен 261 участок недр. Из них 243 – общераспространенные полезные ископаемые.

## Мнение



**Василий Кострица, заместитель генерального директора Группы ЛСР, управляющий ЗАО «ЛСР-Базовые»:**

– Наша компания чувствует себя на рынке уверенно. У нас большие мощности, рациональное производство и возможность перераспределения ресурсов. За девять месяцев 2014 года ЗАО «ЛСР-Базовые» реализовало 5,6 млн куб. м щебня, что на 5% превысило прошлогодние показатели, и 6 млн куб. м песка.

В 2015 году мы не ждем роста рынка. Объемы потребления песка и щебня в Петербурге и Ленобласти сохранятся на уровне 2014 года за счет перетекания из одной области в другую. В жилищном строительстве в нулевой цикл будут вкладываться только крупные застройщики. Драйвером рынка песка станет строительство нашего участка трассы М-11.

## Участки для разработки недр в Ленинградской области

Число участков	Добываемая продукция	Объемы запасов, куб. м
156	песок и гравий	510 млн
30	строительный камень для производства щебня	1,2 млрд
28	облицовочный камень	39,3 млн
7	кирпично-черепичные глины	86,8 млн
22	торф и сапропель	39,2 млн

Источник: правительство Ленинградской области

**8 декабря**  
Олег Валентинович ПАШИН,  
генеральный директор  
ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»

**10 декабря**  
Ян Николаевич ДАРОВСКИЙ,  
генеральный директор ООО «МастерСтрой»

**13 декабря**  
Игорь Борисович ДИВИНСКИЙ,  
вице-губернатор Санкт-Петербурга

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

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

**Строительный** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Подпишись!**

**Строительный** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
**Строительный** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Проверено временем!  
Необходимо каждому профессионалу!**

Подобная информация по тел. 605-00-50, [podpiska@asninfo.ru](mailto:podpiska@asninfo.ru)



# НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

данные о партнерстве внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Занимает второе место в России по количеству членов. Партнерство крупное, значит, надежное и устойчивое!
- Занимает второе место в России по размеру компенсационного фонда. Значительно снижены риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Доступны услуги Единого центра поддержки строителей (ЕЦПС). Для членов партнерства на льготных условиях!
- При участии партнерства разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Можно получить подтверждение своей репутации!
- Защита и продвижение интересов членов партнерства. Есть представительство в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 1 декабря 2014 года  
в СРО НП «Строительный ресурс»  
насчитывается 5184 члена**

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО  
ЮЖНЫЙ ФО  
КРЫМСКИЙ ФО



КОНТАКТЫ:

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,  
УЛ. ЗАХАРЬЕВСКАЯ, 31, ЛИТ. А**

**INFO@STROYRESURS.INFO  
HTTP://STROYRESURS.INFO**

**+7 (812) 645-10-85  
+7 (812) 640-00-05  
8 (800) 755-70-05**

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**