

События

На капремонт многоквартирных домов, которые являются объектами культурного наследия, из бюджета Петербурга потребуется 30 млрд рублей.

Капремонт культурного наследия, стр. 2

Правила игры

С 1 января 2015 года начал действовать первый в России ГОСТ, регламентирующий требования к хостелам.

Стандарт для хостела, стр. 15

Коммерческая недвижимость, стр. 16-17 • Новости регионов, стр. 18



Смольный возвращается к «целевке»

Смольный планирует вернуть целевое предоставление земли инвесторам. Председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко вынес на суд ЗакСа поправки в соответствующий городской закон. Депутаты предложенные изменения раскритиковали, они считают, что документ содержит ряд коррупциогенных факторов. (Подробнее на стр. 2, 3)

СР СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

(812) 606-61-65
www.sodstr.ru

РЕКЛАМА

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

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

NEW ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

ЗАО «ТТМ»

Энергоаудит
Пусконаладка ОВК
Курсы по тепловидению
Тепловизионная диагностика
Контроль воздухопроницаемости

Свидетельство СРО № 003-2011-7813037923-2057 от 18.03.2010

(812) 320-57-51
(812) 320-57-57
(812) 305-57-88

199137, г. Санкт-Петербург
ул. Кораблестроителей, 30
лестница 5, пом. 103Н
ttm.infrared@gmail.com

РЕКЛАМА

ООО «Союзпетрострой-Эксперт+»
свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610315 6 июня 2014 г.

негосударственная экспертиза
проектной документации объектов капитального строительства на:

- СТРОИТЕЛЬСТВО
- РЕКОНСТРУКЦИЮ
- КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Объекты негосударственной экспертизы:

- проектная документация, включая смету
- проектная документация без сметы
- отдельные разделы проектной документации
- оценка достоверности сметной стоимости строительства

Кроме того, ООО «Союзпетрострой-Эксперт+»

- выполняет функции технического заказчика
- оказывает консультационные услуги в области строительства и архитектуры
- осуществляет работы по инженерным изысканиям

Свидетельство № СРО-И-037-18122012 от 11.08.2014, выданное НП «Национальный альянс изыскателей «ГеоЦентр»

Услуги оказываются заказчикам и проектным организациям любого региона РФ

ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ!

191015, Санкт-Петербург,
ул. Шпалерная, д. 52, лит. Б
Телефон/факс: (812) 326-11-79
http://www.expertiza.com.ru
e-mail: info@expertiza.com.ru

РЕКЛАМА

ЗД-МЕТАЛЛ

Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм; гибочные изделия из арматуры

3D Metall

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

РЕКЛАМА

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 Горбукова
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 Редто (директор по рекламе), Валентина
Борнникова, Елена Савосыкина, Екатерина Шведова,
Наталья Антошина, Мария Савельева, Артем Сироткин
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 государственной, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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

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

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

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

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 9
Подписано в печать 30.01.2015 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**
Лучшее
профессиональ-
ное СМИ
(лауреат 2003
и 2006 гг.)



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



КАИССА
Лучшее элек-
тронное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



СРЕДО
Лучшее СМИ,
освещающее
рынок недви-
жимости (лауреат
2009, 2011
и 2013 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное
средство мас-
сового инфор-
мации,
освещающее
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, ос-
вещающее
строительство
(лауреат 2012,
2013 и 2014 гг.)

Капремонт культурного наследия

Лидия Горбукова / На капремонт многоквартирных домов, которые одновременно являются объектами культурного наследия, дополнительно из бюджета Петербурга потребуется 30 млрд рублей. Соответственный механизм финансирования разработали в Смольном. ➔

По данным КГИОП, около 2 тыс. многоквартирных домов Петербурга являются объектами культурного наследия, что составляет 10% от 21 969 зданий, то есть от общего числа многоквартирных домов, включенных в программу капремонта.

В настоящее время Смольный разработал механизм финансирования многоквартирных домов, которые являются объектами культурного наследия. Согласно ему, на эти цели дополнительно из бюджета Петербурга за все время действия программы капремонта, то есть за 25 лет, потребуются дополнительное финансирование в размере около 30 млрд рублей. Как рассказал Андрей Челядинов, заместитель председателя Жилищного комитета Петербурга, по законодательству реставрационные работы исключены из видов работ по капитальному ремонту, но изменения в № 73-ФЗ говорят о том, что работы по сохранению объекта культурного наследия могут финансироваться из регионального Фонда капитального ремонта.

«Механизм будет такой: у нас есть предельные стоимости для каждого типа многоквартирных домов, для каждого вида работ. После того как будут получены результаты историко-культурной экспертизы по многоквартирным домам – объектам культурного наследия, будет понятно, что в каждом из них является предметом охраны. Потом будет разработана проектно-сметная документация на те виды работ, которые направлены на сохранение объекта. Если итоговая стоимость будет превышать предельную стоимость, которая заложена постановлением прави-

тельства, то эту разницу и будет компенсировать бюджет Петербурга. На основании этих расчетов будет подана дополнительная заявка в Комитет финансов, и деньги поступят из городского бюджета», – пояснил чиновник. Он уверен, что бюджету Петербурга это по силам. «По нашим подсчетам, на 25 лет нужно около 30 млрд рублей. Если сейчас в год выделяется 7 млрд рублей из бюджета города на реализацию программы капремонта, то возможное увеличение составит 1 млрд рублей в год. Эти деньги пойдут специально на объекты культурного наследия», – заключил Андрей Челядинов.

В свою очередь, Дмитрий Локтев, генеральный директор НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», рассказал, что технические объекты культурного наследия никак не отличаются от других многоквартирных домов, которые находятся в программе, но для работы с ними также учитывается законодательство об охране объектов культурного наследия Петербурга и требуется дополнительное соглашение КГИОП при проектировании работ.

Депутат ЗакСа Петербурга Алексей Ковалев поддерживает позицию, согласно которой деньги на капремонт объектов культурного наследия должны выделяться из бюджета Петербурга именно по статье капитального ремонта. «И сегодня на сохранение объектов культурного наследия трагически бюджетные деньги, просто они проходили по статье КГИОП, например на ремонт фасадов, а теперь будут распреде-

ляться через региональный Фонд капремонта Петербурга. Это юридически верная позиция, но ведь именно этого и не хотели наши власти очень долгое время и наводили тень на плетень при решении этого вопроса», – прокомментировал ситуацию депутат.

В 2014 году на реализацию региональной программы капремонта было выделено из бюджета Петербурга 6,57 млрд рублей, а в 2015 году заложено 7,03 млрд рублей. Предполагается проведение капремонта в 1699 домах. Всего с петербуржцев в 2014 году было собрано более чем 301 млн рублей. Эти средства пойдут на разработку проектно-сметной документации для капремонта домов в 2016 году. В 2015 году с собственников Петербурга планируется собрать более 2 млрд рублей.

**Количество ремон-
тируемых зданий по
программе капремонта
в Петербурге**



Источник: НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

вопрос номера

Смольный внес в ЗакС законопроект, в соответствии с которым стратегические инвесторы вновь смогут получать землю целевым способом, минуя торги. Нужно ли в городе предусмотреть целевое выделение земли стратегическим инвесторам или все должны покупать землю на общих основаниях?

Лев Пукшанский, президент ЗАО «Терра Нова»:
– Во-первых, это зависит от ситуации, то есть от предмета потенциальных торгов. Если земля общегражданского назначения, то почему бы за нее не поторговаться? А если это особая земля, то есть требует создания определенной инфраструктуры и т. д., то, в принципе, такой участок можно выделять целевым способом. Во-вторых, важно, как построены в данном случае взаимоотношения города с инвестором. В тех сегментах, где есть местная конкуренция, она должна сохраняться. А вот если у города есть потребность в инвесторе, который развивает новые для города кластеры, то такой компании нужно создать

режим наибольшего благоприятствования. Яркий пример – это автомобильный кластер.

Вадим Губин, генеральный директор компании «Полимер-бетонные технологии»:
– На мой взгляд, нужно давать возможность стратегическим инвесторам получать землю целевым способом. Закон рынка диктует условия, согласно которым те компании, которые обладают большими возможностями и одновременно предлагают лучшие условия для контрагентов, в данном случае муниципалитету, имеют право на преференции. Это особенно актуально в сложной экономической ситуации, так как стимулирует компании не бояться инвестировать средства.

Ирина Ирбитская, директор Центра градостроительных компетенций при РАНХиГС:
– Три наших главных кодекса – Земельный, Жилищный и Градостроительный – занимают не вопросы городского развития, а исключительно потворство-

ют распределению городских ресурсов в интересах группы инвесторов. И поэтому нуждаются в радикальном пересмотре. Все эти недостатки унаследовал и петербургский закон о предоставлении недвижимости. На мой взгляд, целевым назначением землю выделять нельзя – это лучшая почва для коррупции, но и существующая система торгов неэффективна. Нужно проанализировать потребности городских территорий и выносить лоты на торги с условием строительства на участках именно тех объектов, которые там нужны. Пока что управление городским имуществом происходит исключительно в интересах бизнеса.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петроград»:
– В текущих условиях любой инвестор является стратегическим, и режим некоего дополнительного благоприятствования инвестиционной деятельности – один из наименее затратных способов компенсировать нарастающие экономические проблемы. А вот в чем такой режим должен

заключаться – в выделении земельных участков стратегическим инвесторам, в большем объеме их подготовки – это уже вопрос к ответственным руководителям и специалистам.

Станислав Невзоров, председатель совета директоров инновационной группы компаний «СОЮЗ-ИНВЕСТ»:
– Я считаю, что все вопросы, касающиеся предоставления преференций инвесторам, должны решаться комплексно. Отдельно взятые, вырванные из контекста мероприятия ведут к развитию коррупционных составляющих, а с другой стороны, создают определенную диспропорцию между существующими и потенциальными инвесторами. Это снижает инвестиционную привлекательность Петербурга. Нужен стратегический план развития, который предусматривал бы реализацию участков под конкретные проекты, а не просто раздачу земли как таковой. В таком случае это бы положительно сказалось на развитии города и на привлечении в его экономику новых перспективных компаний.

Смольный возвращается к «целевке»

Михаил Немировский / Смольный планирует вернуть себе право предоставлять стратегическим инвесторам землю, минуя процедуру торгов. Для этого Комитет по строительству вынес на суд ЗакСа поправки в городской закон 282-43. ➔

Депутаты предложенные поправки раскритиковали – помимо чисто юридических огрехов в законопроекте прослеживается целый ряд коррупциогенных факторов, считают парламентарии.

Формально вносимые изменения в городской закон № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» призваны привести местное законодательство в соответствие с новой редакцией Земельного кодекса (ЗК), вступающей в силу с 1 марта 2015 года, сообщил председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко, представляя проект закона комиссии ЗакСа по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам. «Ничего нового в законе нет, мы просто адаптируем местное законодательство к обновленной федеральной нормы», – сказал чиновник. Однако по факту новый Земельный кодекс вернет Смольному право внеконкурсной выдачи земли крупному бизнесу. Напомним, эта практика была узаконена еще при Валентине Матвиенко в 2004 году, но уже в 2013 году эта норма была отменена по решению арбитражного суда как нарушающая антимонопольное законодательство. Больше года статус городского стратегического инвестора носил исключительно имиджевый характер, хотя власти и обещали полноценную административную поддержку. Помимо закрытого перечня оснований для предоставления земельных участков для строительства без торгов

(прямой указ президента, предоставление земли дольщикам для достройки проблемных объектов, размещение инженерных объектов, выполнение международных обязательств и т. д.) ЗК делегировал регионам самим определять критерии для внеконкурсного предоставления земли. Смольный выработал следующие критерии: отныне участки без конкурса будут предоставляться для размещения социально-культурных объектов (соцобслуживание, здравоохранение, культура, спорт, правопорядок), коммунально-бытовых объектов, а также реализации «масштабных инвестиционных проектов». Как заявили представители комитета, в Петербурге масштабными будут признаваться стратегические инвестиционные проекты, а также проекты, реализуемые по схеме государственно-частного партнерства. Требования для признания объекта стратегическим остаются прежними: объем инвестиций в 3 млрд рублей для инфраструктурных проектов и 15 млрд рублей для иных. В итоге, как рассказал господин Демиденко, благодаря возвращению права целевого предоставления земли Смольный надеется привлечь дополнительные инвестиции именно в социальную и культурную сферу. «А главная цель этого документа – понятные правила игры для инвесторов», – отметил чиновник.

Однако народные избранники разглядели в обновленном законе другие подвохи и скрытые мотивы городского правительства. Юридическое управление ЗакСа обнаружило в проекте закона сразу четы-

ре очевидных коррупциогенных фактора, рассказал председатель комиссии Сергей Никешин. Закон сосредотачивает все права по управлению городским имуществом комплексом в руках исполнительной власти, говорят депутаты. «Законопроектом предусмотрено слишком много «свободы рук» для чиновников. Но чем меньше этой свободы, тем меньше возможностей для коррупции», – уверен «яблочник» Борис Вишневский. По его словам, законодательная власть полностью исключена из процесса распоряжения городской собственностью. Согласно тексту закона, основанием для предоставления земли целевым назначением будет распоряжение губернатора, а не постановление правительства. Согласно Уставу Петербурга таких полномочий у губернатора нет.

Эксперт комиссии Александр Карпов вообще признался, что не смог разобраться

в столь сыром и путаном законе. «Закон практически нечитаем. В нем неправильно определены термины, дублируются статьи, он ссылается сам на себя», – рассказал эксперт. Кроме того, в законе прописано, что решение о предоставлении зданий и земли принимается по инициативе органов исполнительной власти или инвестора, без отсылки к главным городским документам – Стратегии-2030, к актуализированному Генплану. Также в законе никак не прописана необходимость учета обременений.

Но несмотря на все претензии, комиссия приняла решение рекомендовать документ к принятию в первом чтении. После этого к написанию комплексной поправки к закону приступит рабочая группа из депутатов и чиновников. Корректировка проекта займет не менее трех недель, и к 25 февраля законопроект могут принять во втором и третьем чтениях.

справка

➔ Новая редакция Земельного кодекса формально лишила Смольный возможности предоставлять целевым назначением здания для реконструкции под коммерческую недвижимость. Например, выделять исторические дома под размещение гостиниц и бизнес-центров. Дело в том, что в ЗК внесена норма, согласно которой здания и сооружения предоставляются под реконструкцию только при наличии обоснований предоставления инвестору земельного участка под объектом. А земля, как было сказано выше, предоставляется городом только под соцкультбыт и масштабные проекты. Впрочем, готового решения, как избежать появления SPA-салонов и хостелов в библиотеках, у Смольного нет.

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:



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



ГРУППА КОМПАНИЙ **15 лет**

+7 (921) 946-10-47



РАЗВИТИЕ

razvitie@cds.spb.ru

КРУГЛЫЙ СТОЛ

15 февраля 2015 13.00

Место проведения:
СКК, Зал презентаций № 2, арена

В рамках выставки-семинара
«Жилищный проект»

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

«Новостройки-2015: риски и возможности»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- В каком состоянии сегодня находится первичный рынок недвижимости Петербурга? Соотношение спроса и предложения.
- Каковы критерии оценки надежности застройщика?
- Предложения застройщиков в кризисных условиях: какова сегодня может быть минимальная цена за «квадрат»? Как поведут себя цены на новостройки в первом полугодии 2015 года – прогнозы экспертов.
- Как изменится доля инвестиционных покупок жилья в новостройках Петербурга в ближайшие год-два?

БЭСКИТ®

23-й 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 строительных работ**
- **Технический надзор за качеством строительных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

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

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

© Иллюстрация: фото: ИСР/ДО, 12-02-06-05 от 10.08.2010; фото: ИТМ проецирования «СоветстройПроект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit.spb.ru

«Евроград» согласовали

Никита Кулаков / Компания «Пантикапей», созданная выходцами из Крыма, согласовала проект планировки территории (ППТ) для города-спутника Петербурга «Евроград». После корректировки градостроительной документации площадь жилья, которое там появится, сократилась всего на 35 тыс. кв. м до 644 тыс. кв. м.

Госстройнадзор Санкт-Петербурга выдал финскому концерну ЕКЕ разрешение на строительство ЖК «Две эпохи». Жилой комплекс общей площадью 43 тыс. кв. м будет построен на 18-й линии Васильевского острова. Как сообщили в пресс-службе компании, новый жилой комплекс будет включать в себя один корпус бизнес-класса и три корпуса класса комфорт. Всего в ЖК предусмотрено 317 квартир. ЖК «Две эпохи» будет построен по финской технологии из монолитных и готовых элементов, выполненных по индивидуальному проекту финских архитекторов бюро «Т-архитектс». Особенностью архитектурного решения является стилизация фасада корпуса бизнес-класса под доходные дома Санкт-Петербурга конца XIX века. Проектом предусмотрено строительство подземного паркинга на 177 машино-мест. Для детей жителей дома предусмотрены две зоны отдыха и спортивная площадка. Участок под строительство ЖК «Две эпохи» был приобретен у банка Rietumu летом 2013 года. Ориентировочный срок окончания строительства – III квартал 2017 года.

ООО «Тележная 32» получило разрешение госстройнадзора Петербурга на строительство в Петербурге жилого комплекса на участке, ограниченном Невским пр., Черноречным пер., Тележной ул. и ул. Профессора Ивашенцева. Публичные слушания по проекту состоялись в конце февраля 2012 года. Тогда же сообщалось, что компанией будут построены три жилых корпуса высотой от шести до девяти этажей. Площадь строений составит 21,5 тыс. кв. м, включая подземный паркинг. В доме будет насчитываться 200 квартир. Проект предполагалось реализовать в 2013–2014 годах. Проект разработки территории подготовило ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». Архитектурное проектирование – ООО «Евгений Герасимов и партнеры».

Служба госстройнадзора Петербурга выдала разрешение на строительство административного здания со встроенным паркингом на месте снесенного дома Рогова. Застройщиком выступает ООО «Вектор». Проектной документацией предусмотрено возведение двух корпусов. Корпус № 1 возводится на участке ранее существовавшего доходного дома купца Рогова. Это будет 4-этажное здание, высота которого не превысит историческую и будет составлять 15,56 м. В соответствии с предписанием КГИОП будет восстановлена наружная отделка фасада здания по Загородному пр. и Щербакову пер. Второй корпус будет представлять собой здание с переменной этажностью 7 и 5 этажей, а также будет включать в себя два подземных этажа, предусмотренных под паркинг на 46 мест. Максимальная высота корпуса – 27,6 м. Дом Рогова на Загородном пр. снесли в конце августа 2012 года, несмотря на протесты градозащитников. Спустя месяц Служба государственного строительного надзора потребовала от компании-собственника ООО «Вектор» выплатить штраф в размере 500 тыс. рублей. Однако Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти постановил, что «Вектору» не требовалось разрешение на строительство нового здания на территории бывшего исторического памятника.

Как сообщил председатель совета директоров компании «Пантикапей» Дмитрий Яковенко, изменения в ППТ «Еврограда» были приняты МО Бугровское сельское поселение после согласования правительством Ленобласти в конце декабря 2014 года. Он сообщил, что поправки уменьшают застройку района всего на 35 тыс. кв. м, причем в последних очередях проекта. «Пришлось отказаться от строительства некоторого количества жилья, но зато сократилась и социальная нагрузка на первые этапы проекта. Запланированная нами высота зданий – на уровне 12 этажей – укладывается в региональные нормативы. Утверждения властей, что мы будем строить до 16 этажей, были ошибочными», – сообщил Дмитрий Яковенко. Также будут внесены изменения в генеральный план Бугровского сельского поселения. «Полагаем, это произойдет без отмены действующего документа», – говорит представитель девелопера. Вице-губернатор по строительству Ленобласти Георгий Богачев комментировал ситуацию с согласованием ППТ «Еврограда» отказался. По оценке директора УК Doklands Светланы Петровой, стоимость 35 тыс. кв. м жилья в Буграх составляет сегодня около 2 млрд рублей. «Но потери девелопера в виде недополученной прибыли от реализации этого жилья еще скромнее – около 0,5 млрд рублей. Их можно назвать минимальными. На общем фоне заявлен-

ных площадей и инвестиций они выглядят вполне приемлемо», – полагает она.

Как стало известно «Строительному Еженедельнику», Комитет по архитектуре Ленобласти в середине января выдал первый градостроительный план ООО «Норманн-Запад», которое станет первым застройщиком «Еврограда». Председатель совета директоров ГК «Норманн» Виктор Сеппинен добавил, что рассчитывает получить разрешение на строительство в ближайшие дни и тут же выйдет на площадку. Компания построит комплекс площадью 90 тыс. кв. м на участке «Еврограда» площадью 7 га. Другие застройщики нового района также восприняли новость о согласовании ППТ «Еврограда» позитивно. «Мы очень довольны, что градостроительная для этого стратегически важного

района наконец-то согласована и появятся четкие правила игры для работы девелоперов на этой территории. Хотя наш проект не жилой, мы будем строить в «Еврограде» торговые комплексы, но все равно это весьма позитивно», – говорит генеральный директор «Ханса Групп» Олег Барков. Алексей Березин, генеральный директор московской ГК «Айтакс», которой на территории «Еврограда» принадлежит около 50 га земли под офисные и промышленно-логистические объекты, уточнил, что уже вложил 300 млн рублей собственных средств в строительство съезда с кольцевой в районе Бугров. «Мы пошли на эти траты, чтобы повысить привлекательность района и эффективность своего проекта в перспективе. И рады любому движению вперед в этом проекте», – резюмирует он.

справка

Проект «Евроград» был анонсирован около 10 лет назад. Город-спутник должен появиться в Буграх к 2030 году. Он займет 730 га. Эта территория находится в собственности 10 крупных застройщиков, в числе которых ГК «Норманн», «Ханса СПб», «ИПС», «Айтакс» и др. Совокупные инвестиции в создание района превысят 120 млрд рублей. Девелопером проекта выступает «Пантикапей». Группа «Пантикапей» создана 15 лет назад выходцами из Крыма и включает около 40 юрлиц. У компании в собственности и управлении около 1 тыс. га в Ленобласти. В том числе 50 га в Бугровском сельском поселении, где появится «Евроград».

«Кристалл» в нагрузку для «Эталона»

Никита Кулаков / **Власти Петербурга попросили группу «Эталон» Вячеслава Заренкова достроить жилой комплекс «Кристалл Полюстрово», который уже более 10 лет не может сдать компания «Импульс». В доме около 800 квартир. Половина из них уже продана. Так что экономика проекта сомнительна, говорят эксперты.**

О планах отдать жилой комплекс «Кристалл Полюстрово» на ул. Маршала Тухачевского, 23а, на достройку группе компаний «Эталон» сообщил «Строительному Еженедельнику» заместитель председателя Комитета по строительству Андрей Исаев. По его словам, власти передадут дом компании ЛенСпецСМУ, входящей в холдинг «Эталон». «Документ о передаче недостроенного будет согласован и подписан в ближайшее время», – сообщила пресс-служба Комитета по строительству. Председатель совета директоров «Эталона» Вячеслав Заренков подтвердил, что переговоры идут. «Мы думаем. Контракт еще не подписан. Для нас этот проект – не бизнес, а помощь городу», – говорит он. Известно, что «Эталон» уже провел техническое обследование объекта. «Из-за длительного простоя здания находится не в лучшем состоянии. В некоторых местах,

где есть кирпич, пошло его расслоение. Материал нужно менять. По верхним этажам есть некоторые проблемы с бетоном», – сообщил Андрей Исаев. Обследование также показало, что дом находится на сильно обводненном участке, поэтому, возможно, придется корректировать проект. Но в «Эталоне» говорят, что изменения не будут значительными. «Перепланировка и повышения цен за кулленные квартиры также не будет», – сообщил представитель «Эталона».

Не в деньгах счастье

Каким образом новый инвестор извлечет экономическую выгоду из достройки проблемного дома, непонятно. По предварительным данным, там распродано 388 из 780 квартир. «Сейчас мы проверяем эти данные. В нашем реестре 279 зарегистрированных договоров долевого участия. Если руководство «Импюльса» не вводит нас в заблуждение и в комплексе можно продать еще 400 квартир примерно по 70 тыс. рублей за 1 кв. м, то экономика там есть», – считает Андрей Исаев. Он заверил, что в любом случае администрация города найдет возможность компенсировать «Эталону» вложения в достройку здания. «Эталон» много строит в городе. Уверен, что мы сможем

предложить ему выгодное сотрудничество», – уверяет Андрей Исаев. Он добавил, что выбор компании, которая могла бы достроить за «Импюльсом» здание на ул. Тухачевского, у власти был невелик. «В городе не так много сильных инвесторов», – говорит он. У «Эталона», к слову, это будет первый опыт достройки дома за другой компанией.

Объект с историей

Жилой комплекс «Кристалл Полюстрово» благополучным не назовешь. Он строится с 2004 года. Этот кирпично-монолитный 16-этажный дом из девяти подъездов планировали сдать в эксплуатацию еще в 2006 году. Но сроки постоянно переносили. В арбитраж многократно подавались иски о банкротстве СК «Импюльс» от разных истцов. Но фактического банкротства нет. На данный момент жилой комплекс построен лишь на

60%. Около 200 дольщиков весной 2014 года выходили на митинг и требовали от властей и девелопера скорее завершить стройку. Неделю назад чиновники Смольного заявили, что СК «Импюльс» продает квартиры в ЖК «Кристалл Полюстрово» без разрешения, и пригрозили отобрать у девелопера проект, если ситуация не изменится. Руководство СК «Импюльс» ситуацию не комментирует. В портфеле компании, согласно данным ее сайта, пять проектов жилых комплексов на разной стадии реализации. К проблемным кроме «Кристалл Полюстрово» можно отнести также ЖК «Идеал» на Красносельском шоссе в Пушкине. Дом сдан, но до сих пор не подключен к электрическим сетям. Цена вопроса – 15–20 млн рублей. Власти города также ищут инвестора, который мог бы решить эту проблему за свой счет, поскольку у «Импюльса» такой возможности нет.

справка

В реестре обанкрученных дольщиков, который ведет Комитет по строительству, 5,5 тыс. человек. За 2014 год было введено в эксплуатацию 38 проблемных домов общей жилой площадью 317 тыс. кв. м на 4596 квартир. На данный момент больше всего дольщиков у Компании Л1 (проект «Лондон парк») и ГК «Город».

Смольный будет экономить

Максим Еланский / **Власти Петербурга** в условиях экономического кризиса намерены сократить расходы бюджета на текущий год. Предполагается, что под урезание вливания денежных средств попадут адресные инвестиционные программы и субсидирование работы ряда муниципальных ведомств. ➔

Бюджет Петербурга на 2015 год будет сокращен. Ожидается, что губернатор города Георгий Полтавченко лично возглавит комиссию, которая проанализирует эффективность расходной его части, утвержденной ранее. Также в комиссию войдут вице-губернаторы Игорь Албин и Михаил Мокрецов и некоторые другие чиновники Смольного.

Отметим, что на прошлой неделе первым из представителей городской власти о грядущем секвестре заговорил председатель Комитета финансов Эдуард Батанов. По его словам, сокращение расходов – это нормальное обуздание неумеренных appetitov в условиях непростой ситуации в стране.

«Возможно, будет сокращение по всем программам, возможно, будет выбран другой подход. Ориентировочный показатель снижения расходов – до 10%. Доходная часть бюджета также будет коррелироваться со знаком «минус» из-за ожидаемого снижения сборов налога на прибыль», – сообщил он.

Предполагается, что в первую очередь будут урезаны расходы городской казны на адресные инвестиционные программы. Из-за чего запланированные в 2015 году к старту проекты перенесены на другой год. Некоторые запущенные – растянуты на реализацию на более длительный срок. Также ожидается, что под сокращение попадет субсидирование работы ряда муниципальных ведомств.

МНЕНИЕ



Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финам»:



– Секвестр бюджета Петербурга – логичное решение властей на фоне дальнейшего ухудшения экономической ситуации.

Сокращение расходов на 10% не критично для города, так как у него есть свои финансовые подушки безопасности. Тем не менее местным властям сейчас надо сконцентрироваться на оптимизации издержек, повышении эффективности расходования бюджетных средств и привлечении зарубежных капиталов для инвестиций в ключевые инвестиционные проекты.

В настоящее время расходы бюджета 2015 года зафиксированы на уровне 474 млрд рублей, доходы – в размере 419 млрд рублей. Дефицит средств составляет 54,9 млрд рублей. Согласно принятому документу на адресные инвестиционные программы выделено 85,9 млрд рублей. Из них 39,5 млрд рублей должен получить КРТИ, в том числе 22,7 млрд рублей на строительство новых станций метрополитена. Кроме того, 26,6 млрд рублей выделено Комитету по строительству.

В большинстве своем в рамках представленных ведомству средств должны продолжаться строиться объекты социальной инфраструктуры или начать возводиться новые. В частности, по АИП на

2015 год было запланировано строительство 10 новых детских садов.

Стоит добавить, что вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян, курирующий строительство и транспортную инфраструктуру, ранее уже отмечал, что не считает целесообразным сокращение средств, выделяемых на финансирование адресных инвестиционных программ. По его словам, многие из них являются стратегически для города или же имеют социальную значимость, так как выполняются в соответствии с майскими указами президента.

Сам губернатор города Георгий Полтавченко на последнем заседании правительства подчеркнул, что, несмотря на проблемы в экономике и в стране в целом, Петербург продолжит выполнять прези-

дентские поручения и в 2015 году. «Вы (чиновники) не должны объяснять свою неэффективную работу по исполнению майских указов какими-либо внешними сложностями. У нас есть все для выполнения поставленных задач», – подчеркнул он.

Градоначальник решил депремировать своих подчиненных за плохое освоение бюджета за 2014 год. Не получат квартальные вознаграждения все руководители комитетов, чьи подразделения исполнили бюджет менее чем на 92,4% от общего показателя реализации расходной части бюджета за прошедший год. Среди отстающих – Комитет по промышленной политике и инновациям – им исполнено только 71,6% представленных средств, КГИОП (72,2%), Комитет по энергетике (75,6%), КРТИ (79,5%), Комитет по инвестициям (79,6%), Комитет по строительству (84%).

цифра

85,9 млрд

рублей в 2015 году в Петербурге предполагается израсходовать на адресные инвестиционные программы

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ
14-15 февраля 11⁰⁰-19⁰⁰ **СКК**
 М Парк Победы

НА ВЫСТАВКЕ:
СКИДКИ
НА КВАРТИРЫ
В НОВОСТРОЙКАХ
 ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ
ЖИЛПРОЕКТ.РФ
32-701-32

Стратегические медиапартнеры
 СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСН Инфо

Организаторы: БИО АРТ ЛАЙН НЕДВИЖИМОСТИ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР – 2015, СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР – 2015, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР: ГЛАВСТРОЙ-СПБ, ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР – 2015: ЦДС, НОРМАНН

УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!
 Выставка «Город за городом»
ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО ФОРМАТА ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!

Квартиры в многоэтажных домах, малоэтажные комплексы, таунхаусы
 Городской комфорт + все преимущества загородной жизни!
 Более 80 объектов

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ
2015
3-5 АПРЕЛЯ
 В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ
ЭКСПОФОРУМ
 Петербургское шоссе, 64/1
 Организатор
 ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
 Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ
 КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ И КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: **УНИСТО Петрозаводск**
 Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости: **Недвижимость**
 Спонсор Путеводителя по рынку недвижимости: **ЛенСпецСМУ**
 Генеральный партнер выставки «Ярмарка городской недвижимости»: **ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

Получите бесплатный билет на сайте **WWW.Y-EXPO.RU**

→ **Строители и чиновники Ленинградской области соберутся** 12 февраля в 14.00 в Доме правительства Ленинградской области (Суворовский пр., 67, ауд. 501), чтобы в традиционном ежегодном формате съезда обсудить актуальные проблемы отрасли.

В ходе съезда ожидается выступление губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, вице-губернатора по строительству Георгия Богачева, председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной строительной экспертизы Михаила Москвина. Также предполагаются брифинг-выступления застройщиков и, как и в прошлом году, вопросы из зала.

В повестке дня обсуждение трех основных вопросов: текущая экономическая ситуация в отрасли, особенности процесса передачи градостроительных полномочий и «дорожная карта», разработанная в правительстве региона, по снижению административных барьеров в строительстве. Съезд, как и в прошлые годы, организует Союз строительных организаций Ленинградской области, генеральным информационным партнером традиционно выступает газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

→ **Северо-Западный банк Сбербанка России** в прошлом году выдал ипотечным заемщикам 74 млрд рублей – в два раза больше, чем в 2013-м. Об этом сообщил председатель банка Дмитрий Курдюков.

«В 2014 году объем выдачи ипотечных кредитов составил 74 млрд рублей, при этом объем выданных ипотечных кредитов в Санкт-Петербурге составил 49 млрд рублей», – сообщил он, добавив, что в прошлом году более 40 тыс. семей на Северо-Западе получили возможность приобрести жилье с помощью средств банка.

Значительное увеличение объема выдачи ипотечных кредитов в банке произошло в декабре. Банк выдал более 11 млрд рублей.

В 2014 году объем выданных кредитов в России оказался рекордным и составил, по предварительным данным, 1,7 трлн рублей против 1,35 трлн рублей в 2013 году. В начале 2015 года спрос на ипотечные кредиты в России начал снижаться. По мнению экспертов, это связано с ростом процентных ставок и аномально высоким спросом на ипотечные кредиты, наблюдавшимся в последние два месяца 2014 года.

Бывший глава Комитета по строительству идет в риэлторский бизнес

Максим Еланский / Экс-глава Комитета по строительству Петербурга и бывший совладелец Setl City Вячеслав Семененко открывает новое агентство недвижимости «ДОМПЛЮСОФИС». По мнению игроков рынка, их опытному коллеге вполне по силам запустить новую компанию, несмотря на не очень удачное время для старта проекта.

В феврале в Петербурге состоится официальное открытие нового агентства недвижимости «ДОМПЛЮСОФИС». Его совладельцем является Вячеслав Семененко, экс-глава Комитета по строительству Петербурга и бывший совладелец холдинга Setl City, в который входит и крупное городское риэлторское агентство «Петербургская недвижимость». Другими совладельцами нового АН будет директор КБ «ВиПС» Андрей Панферов и директор киностудии «Ленфильм» Эдуард Пичугин. Основной офис риэлторской компании будет находиться в ТРК «Великан» у станции метро «Горьковская».

По словам господина Семененко, создание нового агентства обусловлено необходимостью создания еще одной платформы в сфере продаж недвижимости. «У нашей компании большие планы на будущее, в том числе выход на федеральный уровень. Уже сейчас в агентство пришли люди, имеющие многолетний успешный опыт на рынке недвижимости, а также в сфере строительства, государственного управления, маркетинга, юриспруденции, а также управления и эксплуатации зданий», – отмечает он.

Представители нового агентства рассказывают, что компания будет работать на рынке новостроек, готовых квартир и коммерческих помещений. При этом партнеров среди застройщиков жилой недвижимости, если таковые уже есть, не раскрывают. В коммерческом блоке своим эксклюзивным партнером специалисты «ДОМПЛЮСОФИС» называют сеть кинотеатров «Киносити», основал которую Эдуард Пичугин. Предполагается, что агентство займется развитием кинотеатров в российских регионах. Сейчас «Киносити» кроме Петербурга присутствуют в Оренбурге, Туле и Новосибирске.

По мнению игроков рынка, время для выхода нового проекта выбрано не очень удачное. Из-за экономического кризиса в стране ожидается падение объемов вводимого жилья, а из-за повышения ключевой ставки ЦБ становится недоступной и ипотека, из-за чего будет снижаться количество проводимых сделок и у риэлторов. Тем не менее, признаются специалисты, Вячеславу Семененко вполне по силам запустить новый проект из-за хорошего опыта работы в данной сфере и налаженных связей с чиновниками города.

Как считает генеральный директор агентства недвижимости «Бенуа» Дмитрий



Вячеслав Семененко планирует новое агентство недвижимости вывести на федеральный уровень

Щегельский, бывший совладелец Setl City и «Петербургской недвижимости» как никто другой разбирается во всех хитростях местного риэлторского рынка. «Я думаю, Семененко знает, что делает. Раз он считает запуск такого бизнеса интересным для себя в данное время, то, скорее всего, у него все должно получиться», – полагает специалист.

Вице-президент по консалтингу и оценке АРИН Андрей Петров также отмечает, что для выхода на рынок время не самое лучшее. Однако, добавляет он, если для новичка кризис смерти подобен, то для опытного игрока это скорее шанс. «Если говорить о прогнозах, то на рынке жилой недвижимости ажиотаж сошел на нет, и как будет развиваться ситуация, сегодня говорить пока сложно. На рынке коммерческой недвижимости будет проще немного, так как работа для агента в любом случае будет. По крайней мере агенты будут переводить арендаторов в другие, более дешевые бизнес-центры и торговые центры», – считает специалист.

Между тем название агентства недвижимости «ДОМПЛЮСОФИС» созвучно с названием другого петербургского экс-игрока рынка. «Дом плюс» работал в Петербурге в 1990-х годах и был одной из крупных риэлторских организаций города.

В 1997 году данная компания неожиданно стала банкротиться, ее руководителя Алексея Трофимова обвинили в присвоении имущества акционеров и растрате средств клиентов в несколько миллиардов рублей и приговорили к трем годам лишения свободы. Считается, что крах «Дома плюс» спровоцировал еще ряд банкротств агентств недвижимости города.

справка

Вячеслав Семененко с 1994 по 1995 год возглавлял агентство недвижимости «Кредо-Петербург». В 1995 году пришел в агентство «Петербургская недвижимость» на должность генерального директора. С 2001 по 2004 год – генеральный директор ООО СК «Петербургская недвижимость». В 2004-м назначен вице-президентом корпорации «Петербургская недвижимость». В 2007-м, после переименования корпорации «Петербургская недвижимость» в холдинг Setl Group, занял должность члена совета директоров холдинга. В марте 2009 года возглавил Комитет по строительству Санкт-Петербурга. Ушел в отставку в октябре 2012 года. Летом 2014 года он вышел из состава акционеров Setl Group, в декабре приобрел 25% КБ «ВиПС».

мнение



Инна Новожилова, кандидат политических наук, генеральный директор рекламно-маркетингового агентства Createrra SPb:

→ По нашему мнению, название агентства недвижимости «ДОМПЛЮСОФИС» после скандала 17-летней давности с известным в свое время АН «Дом плюс» и исчезновением нескольких миллиардов рублей все же не является удачным решением. В ситуации с использованием данного названия вырисовыва-

ется необходимость отстройки агентства «ДОМПЛЮСОФИС» от бренда, вызывающего столь негативные ассоциации у экспертов рынка недвижимости. Конечно, эта задача выполнима, и правильно разработанные стратегия и тактика принесут плоды в виде позитивного имиджа компании. Кроме того, есть вероятность, что данная история за давностью лет забыта.

Подпишись!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

**Проверено временем!
Необходимо каждому профессионалу!**

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



РЕКЛАМА

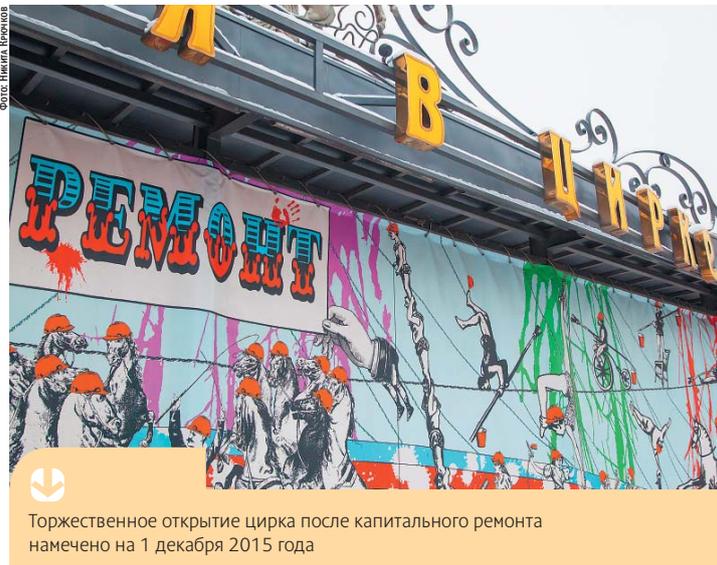
Без КГИОП не будет цирка

Михаил Немировский / Техзаказчик реконструкции цирка Чинизелли совместно с руководством площадки обратился к вице-губернатору Владимиру Кириллову с просьбой ускорить рассмотрение КГИОП проекта строительства нового купола цирка. По словам специалистов, если подрядчик не получит разрешения на работы в ближайшие недели, о торжественном открытии цирка 1 декабря 2015 года можно забыть. ➔

Как рассказал в ходе выездного совещания под руководством вице-губернатора Владимира Кириллова директор ФГУП «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» Александр Шабасов (дирекция является техническим заказчиком объекта), на данный момент на площадке завершены противоаварийные работы, сделана временная кровля, водоотведение, сняты нагрузки с купола, а также проведены все разрешенные КГИОП работы по усилению несущих и ограждающих конструкций. Далее в плане строителей значится техническое обследование и изыскания, но, как сообщил вице-губернатору господин Шабасов, на этом этапе работы и остановились.

Камнем преткновения стало техническое решение ФГУП «СЗД» по обустройству на объекте сразу двух куполов. Отметим, что строители долго не могли подступить к куполу цирка – являющийся предметом охраны конструктив нужно было сохранить, однако существующая конструкция, после капремонта в 1960-х годах «просевшая» на 2,5 м, может не выдержать современных технических нагрузок. Именно необходимость дополнительного обследования купола вынудила перенести конкурс на реконструкцию цирка с июня на сентябрь 2014 года. В результате, как заявил господин Шабасов, было принято «революционное» решение – над старым куполом будет надстроен новый, который и возьмет на себя все нагрузки под будущей функционал цирка, таким образом, что старая решетка купола не будет мешать деятельности арены. Новый купол будет выполнен по сохранившимся чертежам и расположится в исторических отметках проекта архитектора Василия Кенеля. Стоимость строительства нового купола составит 59,4 млн рублей.

Однако такое техническое решение до сих пор не утвердил КГИОП. Документы в комитет строители подали еще в июне 2014 года, с этого момента были согласо-



Торжественное открытие цирка после капитального ремонта намечено на 1 декабря 2015 года

ваны интерьерные вопросы, решения по воссозданию царской ложи, элементы многофункционального зонирования. «Но по куполу разрешения у нас нет. У нас просьба стандартная – помочь в ускорении рассмотрения документации и выдаче разрешения, – обратился к вице-губернатору господин Шабасов. – Нам необходимо получить разрешение на производство работ в ближайшие недели. Если документов не будет, то мы не сможем объявить конкурс, отстанем от графика, и к 1 ноября цирк введен не будет, а 1 декабря не будет церемонии открытия». Также вице-губернатору напомнили, что на торжественное открытие цирка приглашены первые лица государства, поэтому своевременное открытие арены становится вопросом престижа города. «Объект уникален, такие решения принимаются не каждый месяц и не каждый

год, поэтому иногда нужна «сильная рука», чтобы «продать» решение и ускорить процесс. По-другому на больших стройках и не бывает. А иначе никакого цирка у города не будет – если мы будем сдавать его в феврале, это будет совершенно другая история, кроме того, мы не уложимся в отчетный период по бюджету», – рассказал после окончания совещания господин Шабасов. По его словам, каждая неделя промедления сдвигает срок сдачи объекта на месяц. В свою очередь, Владимир Кириллов пообещал собрать рабочую группу с представителями комитета, чтобы ускорить решение этого вопроса.

Есть у цирка проблемы и с мощностями. Так, для функционирования новой системы вентиляции, кондиционирования и противопожарной безопасности площадке не хватает около 1 МВт/ч электроэнер-

Контрактная стоимость капитального ремонта цирка Чинизелли, млн рублей



Источник: ФГУП «СЗД»

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



«ИнтерСтройЭкспо» и Aqua-Therm St. Petersburg: второй год на одной площадке

С 18 по 21 марта в Санкт-Петербурге в новом конгрессно-выставочном центре «ЭКСПОФОРУМ» состоится 21-я Международная строительная выставка «ИнтерСтройЭкспо», являющаяся крупнейшей отраслевой выставкой северо-запада России и традиционно собирающая около 15 тыс. специалистов строительной индустрии. Среди разделов выставки – строительство и архитектура, чистовая отделка, строительная техника, благоустройство и безопасность. Одновременно с «ИнтерСтройЭкспо» во второй раз пройдет Международная выставка бытового и промышленного оборудования для отопления, водоснабжения, сантехники, кондиционирования, вентиляции, бассейнов, саун и спа

Aqua-Therm St. Petersburg, которая дополняет разделы «ИнтерСтройЭкспо», демонстрируя решения для основных инженерных систем зданий и сооружений. Разделы Aqua-Therm St. Petersburg: – отопление и водоснабжение: системы отопления, котельное оборудование, оборудование для водоснабжения, водоочистки, водоподготовки, санитарно-техническое и контрольно-измерительное оборудование, экологические технологии; – климатическое оборудование: системы кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубы и дымоходы, фильтры и очистка, увлажнители воздуха и регуляторы влажности, холодильное оборудование; – World of Water & SPA: оборудование для спа и бассейнов; – специальный проект New Energy, посвященный энергосбережению и производственным решениям на базе нетрадиционных возобновляемых источников энергии. Aqua-Therm St. Petersburg является частью международных выставок Aqua-



Therm – крупнейшей по представительности тематики, количеству участников и посетителей выставок, объединяющих интересы компаний HVAC & Pool индустрии. Именно здесь демонстрируются новинки отрасли и достигаются важнейшие стратегические договоренности между российскими

и зарубежными специалистами, дилерами, дистрибьюторами и партнерами. Среди участников выставки Aqua-Therm St. Petersburg – лидеры отрасли: Grundfos, Interma, Rols Isomarket, Rems Gmbh & Co Kg, Linas, K-Flex, Rockwool, Wavin-Labko Oy, Elghansa Dwt Gmbh, Fg System, «Вентпром СПб», «Упонаор Рус», «Маркопол Нордвест», «Термафлекс Изоляция+», «Топол-Эко», «Эго Инжиниринг», «ПП Благовест-С+», «Терморос СПб», «Петровенткомплект», «Полипластик Центр», Кап, «Майбес Рус», «Еремис Рус», «Домотехника» и многие другие. Кроме экспозиционной части для посетителей выставки 21 марта в рамках деловой программы состоится XVII кон-

ференция «Эффективные системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и теплоснабжения», организованная совместно с АВОК. Электронные билеты для бесплатного посещения международных выставок «ИнтерСтройЭкспо» и Aqua-Therm St. Petersburg доступны на сайтах www.interstroyexpo.com и www.aquatherm-spb.com.

Ждем вас с 18 по 21 марта в КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»!

InterStroy Expo

aqua THERM ST. PETERSBURG

Кредитные ограничения

Вероника Маслова / Прошедший год стал одним из самых сложных в работе банковского сектора. В условиях дестабилизации экономической ситуации банкам пришлось формировать резервы и сокращать кредитование. ➔

Несмотря на крайне сложные экономические условия, сложившиеся в прошлом году, петербургские банки показали прирост основных показателей, хотя динамика существенно снизилась. Согласно данным ЦБ, на 1 декабря 2014 года активы кредитных организаций, зарегистрированных в Санкт-Петербурге, выросли на 7,2% до 1,6 трлн рублей, тогда как в 2013 году рост за 11 месяцев был на уровне 15,2%. Чистая прибыль всего банковского сектора РФ по итогам 10 месяцев 2014 года составила 732 млрд рублей, что на 10,7% меньше результата за аналогичный период прошлого года, отмечает территориальный директор банка «БКС Премьер» Вадим Исаков. Коэффициент прибыльных кредитных организаций сократился за 10 месяцев на 19%.

Среди основных событий, повлиявших на работу банковского сектора в 2014 году, заместитель управляющего филиалом «Петербургский» банка «ГЛОБЭКС» (группа Внешэкономбанка) Ирина Ефимович отмечает проведение зимней Олимпиады в Сочи, внешнеполитические шок, украинский кризис, последовавшие за ним санкции и, как следствие, дестабилизацию политической ситуации в Европе. «Банки столкнулись с множеством вызовов, которые явились следствием дестабилизации экономической ситуации в мире. Можно сказать, что это был год формирования резервов», – добавляет она.

ЦБ также занял активную позицию, направленную на минимизацию отрасле-

вых рисков и повышение стабильности банковского сектора. Отзыв лицензий, выделение системно значимых игроков на рынке, повышение норматива достаточности капитала привело к консолидации активов и клиентов в крупнейших и надежных банках, отмечает Андрей Почеснев, советник в Северо-Западном региональном центре Райффайзенбанка.

Среди основных тенденций 2014 года – снижение темпов роста кредитования и рост ставок. В рознице основной прирост был достигнут только благодаря ипотеке, объем которой к октябрю увеличился почти на 30% в годовом выражении. «В связи с волатильностью курсов валют население предпочитало покупать недвижимость. В конце года также наблюдался рост в автокредитовании. Причина та же – население пыталось сберечь свои накопления путем вложения в движимые и недвижимые активы», – отмечает руководитель службы продаж розничного бизнеса БФА-Банка Татьяна Николаева. Рынок беззалогового кредитования, напротив, сильно снизился – банки изменили свою политику из-за высокой закредитованности населения и повышенной дефолтности беззалоговых кредитов.

Корпоративное кредитование также росло более низкими темпами, чем в 2013 году. Последние данные за октябрь 2014 года показывают рост всего 4% против 12% годом ранее, приводит данные финансовый аналитик ИК «ДОХОДЪ»

Владимир Киселев. «Увеличение ставок по кредитам продолжит этот тренд, и уже в первой половине года мы, скорее всего, увидим сокращение совокупной задолженности компаний. Для ряда из них ситуация осложняется тем, что почти седьмая часть кредитов выдана в иностранной валюте и после девальвации рубля долг станет тяжелым бременем для обслуживания», – говорит эксперт.

«В Санкт-Петербурге существенно усилилась тенденция падения производства. На кредитном рынке очевиден дефицит качественных заемщиков, при этом макроэкономическая напряженность делает неопределенными их инвестиционные планы. Валютный кризис, существенный рост процентных ставок, а также заметно возросший уровень рисков позволяют говорить о том, что 2015 год будет еще более непростым как для банковского сектора, так и для наших клиентов», – отмечает заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра банка ВТБ – Руслан Ерёмченко.

Снизилась и темпы роста кредитования малого бизнеса. По итогам 2014 года объем кредитования МСБ вырастет не более чем на 5-8%, отмечает господин Исаков, хотя в 2013 году составлял около 15%.

Повсеместным для рынка стал рост ставок по всем видам кредитования, будь то мелкие потребительские займы или межбанковские расчеты. «Давление оказывается и на финансовые организации,

МНЕНИЕ



Антон Сороко,
аналитик
ИХ «Финам»:

➔ – В условиях недостатка ликвидности банки будут активнее привлекать новых вкладчиков, повышая процентные ставки. Решить проблемы с ликвидностью смогут не все, но проблемы будут локальными и разрешаться в условиях укрепления рубля, а также снижения ключевой процентной ставки, которую в декабре ЦБ поднял сразу на 6,5% до 17%.

которые используют в своей работе плечи на рынке РЕПО, где не только выросли ставки, но и наблюдалось падение по большинству эмитентов, то есть может возникнуть необходимость новых средств для покрытия долга. В результате рублевой ликвидности в экономике становится меньше, темпы роста объема выдачи кредитов снижаются, а интерес населения к банковским депозитам пока не просыпается», – отмечает Антон Сороко, аналитик ИХ «Финам».

Концентрация на качестве

Вероника Маслова / Замедление рынка розничного кредитования стало важной тенденцией 2014 года, которая сохранится долгое время. Зато в условиях финансового кризиса у банков появится возможность задуматься над качеством активов и улучшить свои сервисы для клиентов.

Прошедший год запомнился не только финансовыми потрясениями, имели место и положительные события, призванные стабилизировать рынок. В частности, как отмечает Тимофей Шаров,

директор Санкт-Петербургского филиала и дирекции «Северо-Запад» банка «Хоум Кредит», вступил в силу закон «О потребительском кредите», который четко определяет, что именно должен включать в себя кредитный договор, а также обязывает кредитора обеспечить заемщика полной информацией о размере текущей задолженности, предстоящих и прошедших платежах. Для клиентов и банков настало подробная регламентация кредитного договора будет означать почти полную минимизацию правовых рисков, отмечает банкир.

Кроме того, была повышена сумма страхового возмещения по вкладам до 1,4 млрд рублей. Это повышение с излишком покрывает инфляционные изменения шести лет и, безусловно, стимулирует стремление населения к сбережению средств на банковских вкладах. Впрочем, в текущих условиях депозитные портфели банков не будут увеличиваться прежними темпами. Раньше рынок рос на уровне около 20% в год, но резкие валютные колебания в прошлом году внесли существенные коррективы в эту тенденцию: по итогам первого полугодия 2014 года

объем рынка депозитов уменьшился на 0,4%, а за 11 месяцев вырос на 6,7%, отмечает заместитель председателя правления «Ренессанс Кредит» Татьяна Хондру. Интерес частных клиентов смещается с кредитных продуктов, особенно экспресс-кредитов, в сторону депозитов и иных способов сохранить свои капиталы. В наступившем году эта тенденция еще сильнее проявит себя, отмечает пресс-секретарь ВТБ24 по СЗФО Иван Макаров. В прошлом году в сегменте автокредитования было выдано на 21% меньше кредитов, чем годом ранее, объем новых

кредитных карт снизился на 12,5%, потребительских кредитов – на 11,02%, отмечает территориальный директор банка «БКС Премьер» Вадим Исаков. Прирост розничного кредитования по итогам 2014 года составит около 15-17% против 28,7% в 2013-м и 39,4% в 2012 году, прогнозирует он. В текущем году рынок розничного кредитования также не покажет положительной динамики в росте – общее замедление экономики и почти нулевой рост доходов населения сдерживают кредитную активность. В условиях сокращения

маржинальности бизнеса и повышения рисков банки сконцентрируют свои усилия на получении комиссионного и транзакционного дохода, будут более активны на рынке пассивов. «Очень важно будет удержать текущую клиентскую базу. В текущей ситуации перспективное значение приобретает оперативное и конструктивное взаимодействие как банка с клиентами, так и клиентов с банками, в ходе которого в итоге выиграет не одна, а обе стороны», – отмечает советник в Северо-Западном региональном центре Райффайзенбанка Андрей Почеснев.

МНЕНИЕ

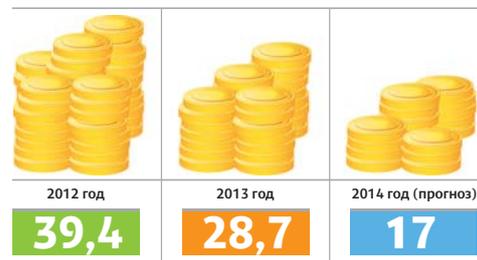


Роман Корников, генеральный директор ГК «Банк жилищных решений»:

➔ – Среди основных событий банковского рынка 2014 года стоит отметить отзыв лицензий у банков и рост ключевой ставки с резким скачком в декабре. Отзыв лицензий вызвал у физических и юридических лиц некоторую неуверенность в стабильности небольших финансовых учреждений, и некоторые клиенты перешли на обслуживание в более крупные банки, перевели туда свои счета и депозиты. Повышение же ключевой ставки ЦБ РФ

способствовало созданию паники как среди населения, так и среди участников банковского сектора: физические лица начали массово скупать автомобили и квартиры с целью вложения денежных средств в более выгодные активы. Банковский же сектор не имел возможности дать четкий ответ относительно изменений ключевых параметров кредитных продуктов: отдельные банки временно приостановили кредитование, другие ввели заградительные тарифы.

Темпы прироста розничного кредитования в СЗФО, %



Источник: «БКС Премьер»

Девелоперы не спешат с рассрочками

Роман Русаков / Прогнозы по сокращению рынка ипотечного кредитования заставляют экспертов предположить, что девелоперские компании начнут более широко использовать программы рассрочек. Впрочем, сами строители пока вводить новые программы не спешат и даже ужесточают условия. ➔

Антон Сороко, аналитик ИХ «Финам», полагает, что в условиях снижения спроса на недвижимость и падения спроса на ипотеку из-за роста процентных ставок строительные компании, скорее всего, начнут расширять предложение по программам рассрочки. «Это нужно для того, чтобы удержать объем продаж от сильного снижения (по некоторым оценкам, объем продаж в 2015 году может снизиться на 15-20% по сравнению с прошлым годом)», – считает господин Сороко.

Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова рассуждает: «Текущее состояние российской экономики практически полностью лишило строительный рынок такого инструмента продаж, как ипотека. Доля ипотечных сделок в сегменте жилья массового спроса на спокойном рынке составляла порядка 45%. Очевидно, что рассрочка в подобных условиях приобретает особое значение».

Разные застройщики предоставляли и предоставляют различные условия по длительности рассрочки, однако редко этот срок превышает 36 месяцев.

Наиболее частый вариант – рассрочка до конца строительства жилого комплекса, это означает, что максимальная рассрочка доступна покупателю на начальных этапах строительства. Минусы такого подхода – более высокие риски и срок ожидания получения ключей.

«В начале 2015 года условия рассрочки еще не претерпели существенных изменений. Рассрочку до 36 месяцев предоставляет ряд застройщиков – Setl City, «ЦДС», ЛСР, «Петрополь» и некоторые другие. Основным изменением по сравнению с 2014 годом можно считать более индивидуальный и гибкий подход. Например, появилась такая схема, как «50% – первоначальный взнос, 50% – перед окончанием срока рассрочки». Также застройщики рассматривают индивидуальные графики погашения платежей. Тенденцией также становится увеличение первоначального взноса», – уточняет госпожа Никандрова.



Впрочем, с февраля ГК «ЦДС» объявила о том, что начинает предоставлять беспроцентную рассрочку сроком до пяти лет по целому ряду объектов.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», сообщил, что в компании программа рассрочек действует по всем строящимся объектам. Максимальный срок – около двух лет. «В нашей компании условия по рассрочке в связи с повышением ипотечных ставок не менялись: при первоначальном взносе от 50% она может быть беспроцентной», – сообщил он.

Некоторые компании и вовсе ужесточают условия предоставления рассрочек.

Виталий Виноградов, директор департамента продаж ГК «Лидер групп», согласен с тем, что в условиях увеличения процентных ставок по ипотечным кредитам программы рассрочки платежей будут пользоваться все большей популярностью. «Но в условиях

роста себестоимости строительства, усложнения процедуры получения банковского финансирования, снижения предложения на рынке и увеличения цен застройщик будет вынужден корректировать условия предоставления рассрочки. В частности, в ГК «Лидер групп» эти условия будут изменены в ближайшее время. В объектах, сдающихся в этом году, возможный срок платежей будет сокращен до момента ввода объекта в эксплуатацию. В домах с более поздними сроками сдачи увеличится стоимость квадратного метра. Отмечу, что изменения коснутся только новых договоров (заключенных с февраля), в ранее заключенных соглашениях условия останутся неизменными», – говорит господин Виноградов.

Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag, подтверждает: «Пока говорить об улучшении девелоперами условий рассрочки не приходится. Некоторые застройщики отка-

МНЕНИЕ

Екатерина Никандрова, начальник отдела маркетинга компании «Петрополь»:

➔ – В условиях кризиса вряд ли приходится надеяться на то, что условия рассрочки станут более привлекательными для покупателей. Более того, если ситуация в стране не выровняется, многие застройщики будут сворачивать программы рассрочки, и этот инструмент станет прерогативой застройщиков, ведущих грамотное финансовое планирование своей деятельности.

зываются от предоставления рассрочки, другие ужесточают условия. У компаний – лидеров по объемам строящегося жилья условия рассрочки остались прежними».

При этом господин Виноградов отмечает, что, несмотря на самые пессимистичные прогнозы, в настоящее время строители наблюдают неплохую динамику продаж. «Безусловно, она несравнима с ажиотажем декабря. Но в целом спрос в январе сохраняется на уровне аналогичного периода прошлого года», – добавляет господин Виноградов.

Генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто отмечает, что на текущий момент, несмотря на то что большинство банков уже повысили ставки по кредитам на приобретение недвижимости, спрос на ипотеку сохраняется на высоком уровне. «Основными участниками рынка ипотеки остаются государственные банки», – отмечает господин Вятто.

Инструмент для лидера

Роман Русаков / Как считают эксперты, рассрочки на срок более чем три года смогут предоставить лишь 15% застройщиков.

Елена Беседина, генеральный директор «O2 Недвижимость», считает, что доля сделок с рассрочками в будущем будет расти: «Рассрочка как альтернативная ипотеке схема приобретения жилья может оказаться вполне востребованной. Более того, она в эти годы не имела достаточного стимула развития. Таким образом, если в 2014 году с помощью рассрочки приобреталось не более 30% квартир, то в наступившем году, скорее всего, порядка половины. Более того, нынешние условия приобретения могут оказаться

для потребителей даже более выгодными и гибкими». Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова также уверена, что падение ипотеки будет сопровождаться увеличением предложения по рассрочке: «Строительные компании уже прибежали к широкому использованию этого механизма в кризис 2008-2010 годов и, безусловно, воспользуются им сейчас. 2014 год был продуктивным, девелоперы имели возможность создать задел по продажам, получив дополнительную выручку. Теперь у строителя есть возможность предоставления рассрочки, если речь не идет о стартап-компаниях». Впрочем, важно понимать, что далеко не все застройщики смогут предложить

длительные программы рассрочек. Большой простор для маневра у крупных игроков, с которыми другим компаниям будет достаточно сложно соревноваться. Рассрочки на срок более чем три года смогут предоставить порядка 15% застройщиков, полагает госпожа Беседина. Елена Шишулина, директор по маркетингу УК «СТАРТ Девелопмент», добавляет: «Практически любой застройщик может предоставить своим покупателям рассрочки, но будет ли – это вопрос экономической целесообразности. Если у девелопера есть хорошая финансовая подушка, то он предпочтет заключить меньше договоров, но получить за них все деньги сразу, а не размазывать их тонким слоем по ближай-

шей пятилетке. Если же есть потребность в дополнительном финансировании, то первый взнос и ежемесячные платежи будут для строителя лучше, чем ничего». Ирина Онищенко, директор по продажам ГК «Эталон», уточняет: «Наша компания никогда не фокусировалась на ипотечном кредитовании, предлагая более выгодные схемы финансирования для дольщиков. Количество различных схем оплаты и рассрочек в нашей компании очень разнообразно. Стабильная финансовая ситуация ГК «Эталон» позволяет нам сейчас предлагать клиентам рассрочки со сроком выплат до 3,5 лет». Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», считает, что рассрочка смо-

МНЕНИЕ

Елена Шишулина, директор по маркетингу УК «СТАРТ Девелопмент»:

➔ – В отсутствие полноценной ипотеки строительным компаниям снова придется брать на себя роль банков, как это уже было во время прошлого кризиса, чтобы обеспечить своих клиентов реально действующими финансовыми инструментами. Вполне вероятно возобновление длительных рассрочек – на период от 1-2 до 5-8 лет. Как правило, по таким рассрочкам начисляется около 12-15% годовых.

жет заменить ипотеку лишь в том случае, если растянуть платежи можно будет не до момента окончания строительства, а хотя бы на пять лет. «В таком случае сумма ежемесячного платежа будет более-менее подъемной», – полагает она. Елизавета Конвей, директор департамента жилой

недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также указывает, что рассрочка после акта ввода в эксплуатацию предоставляется небольшим количеством компаний, готовых столкнуться с рисками последующего невыкупа квартиры, долгое время находящейся на балансе девелопера.

материалы

Кабель затягивает пояса

Екатерина Костина / Производители кабеля в Петербурге свидетельствуют о существенном снижении спроса на некоторые виды силового кабеля, а также о росте цен на основное сырье – медь и алюминий.

По мнению Дмитрия Баранова, ведущего эксперта УК «Финам Менеджмент», стагнация 2014 года, переросшая в кризис, ухудшение политической обстановки, рост инфляции, значительные колебания курсов валют не могли не сказаться на кабельной индустрии. По его словам, подтверждает это и данные статистики. Так, по данным Росстата, за январь-ноябрь 2014 года (более поздней информации нет) индекс производства по виду деятельности «производство изолированных проводов и кабелей» по полному кругу организаций в России составил 96,1% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года. В Санкт-Петербурге этот показатель за указанный период составил 51%.



Зарубежный кабель постепенно вытесняется с местного рынка

Снижение спроса

В компании «Севкабель» корреспонденту «Строительного Еженедельника» рассказали, что влияние санкций имело двойкий эффект для кабельного рынка в целом. С одной стороны, осложнилась возможность привлечения заемных средств для закупки материалов, с другой стороны, объем поставок кабельной продукции зарубежных производителей сократился, освободив рынок для российского производителя.

Однако в компании добавили, что уже в 2014 году зафиксировано существенное снижение спроса на некоторые виды силового кабеля. «В основном данная тенденция обусловлена отсутствием возможности финансирования крупных инфраструктурных проектов в области энергетики, реализация которых была заморожена либо перенесена на последующие годы. Конкурсы и тендеры на поставки кабеля на среднее и высокое напряжение отменяются. У компаний нет понимания, как будут распределены бюджетные средства в 2015 году», – прокомментировали ситуацию в компании «Севкабель».

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

Среди главных импортеров кабельных изделий в Петербурге и Ленобласти присутствуют финские компании Reka Cables Ltd, Draka NK Cables Ltd, немецкие Lapp Kabel и Helukabel, китайские, европейские и др. Что касается компаний, продающих кабельные изделия, то на рынке Петербурга и Ленобласти их около сотни. При этом самыми крупными являются «Мицар», «Электротехмонтаж» и «Минимакс».

Генеральный директор ГК «Севкабель» Александр Вознесенский свидетельствует, что снижение загрузки мощностей кабельных заводов в 2014 году и, как следствие, высокая конкуренция на рынке привели к увеличению объемов контрафактного кабеля на среднее и низкое напряжение до 50%. «Увеличилось количество подделок под известные бренды, например NYM от «Севкабеля». Из 17 произведенных ГК «Севкабель» контрольных закупок в сетевых компаниях 15 оказались контрафактными, что подтвердила независимая экспертиза. Большая часть кабеля произведена с занижением конструкции, и прежде всего медной жилы. Строительные сети и электротехнические магазины знают, что продают заводской контрафакт, а строительные монтажные организации не несут ответственности за качество проложенного кабеля, только за качество монтаж-

ных работ», – пояснил он, добавив, что «Севкабель» ежемесячно производит контрольные закупки, ведет активную борьбу с недобросовестными производителями кабеля, а также с сетевыми магазинами и продолжит привлекать к ответственности тех, кто нарушает законодательство.

Дмитрий Баранов говорит, что не стоит ожидать ухода с рынка производителей кабельной продукции: «Пока ситуация со спросом не столь критическая, чтобы начали закрываться производства. Учитывая стартовавший процесс импортозамещения, у предприятий появился шанс увеличить номенклатуру продукции, и поэтому не нужно закрывать производство. По мере улучшения экономической ситуации можно ожидать увеличения спроса на все виды продукции, а значит, и увеличения объемов ее производства. Не исключено, что положительные изменения в сегменте начнутся уже в середине года, что позволит предприятиям отрасли выпустить больше продукции и достигнуть лучших, чем в 2014 году, показателей».

Сырьевая зависимость

Мирослав Августиневич, директор УПТК филиал ОАО «Метрострой», рассказал, что за последние несколько месяцев цены на кабельную продукцию выросли в зависи-

Мнение



Мирослав Августиневич,
директор УПТК
филиал ОАО
«Метрострой»:

– В основном мы приобретаем кабель для нужд метрополитена Петербурга. Перечень наших поставщиков не изменился – мы активно работаем с ТД «Ункотех» (дилер «Иркутсккабеля»), заводами «Камкабель», «Севкабель», холдингом «Кабельный альянс» и еще несколькими кабельными заводами, такими как «Рыбинскабель», «Режкабель» и др. По нашим наблюдениям, крупные и средние игроки сохранили свое место на рынке. С другой стороны, зарубежная продукция постепенно вытесняется с отечественного рынка из-за ее высокой стоимости и заменяется аналогичной продукцией российских производителей, что свидетельствует о развитии технологий российских компаний.

мости от типа кабеля на 30-50% и больше. «Произошло удорожание не только зарубежной продукции, но и изделий российских производителей, что связано с увеличением стоимости основного сырья: меди, алюминия, пластикумов, брони. Традиционно в январе-марте на кабельном рынке наблюдается спад, после чего ожидается рост, так называемый отложенный спрос и увеличение кабельного рынка», – прокомментировал ситуацию эксперт.

В компании «Севкабель» также подтвердили, что цены на кабельную продукцию растут, добавив, что связано это с возросшей стоимостью металлов. «Прямые затраты на сырье (медь и алюминий) при производстве кабеля занимают от 70 до 85%. В России один крупный производитель алюминия и три производителя меди, при этом только два из них реализуют продукцию на территории РФ, причем по мировым ценам. У кабельщиков практически нет альтернативы. Сырьевики у нас фактически монополисты, цена алюминия и меди привязана к курсу доллара, отсрочка по оплате металла очень маленькая. УФАС на них никак не реагирует, и управы на них нет. Хотя есть примеры государств, которые добывают углеводороды и устанавливают цену внутри своего рынка для промышленного комплекса дешевле, чем мировые цены», – заключили в компании.

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

09.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> Управление и рынок труда Проектирование промышленных и общегражданских объектов Технологии и материалы: Газобетон Рынок тепловизионного обследования Подземное строительство
16.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> Точки роста: Петродворцовый район Технологии и материалы: Гидроизоляционные материалы Инновации: Так ли хороши новые технологии в современном строительстве?
23.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> Приложение «Финансы и страхование» Жилье Реставрация: Развитие рынка реставрации по итогам 2014 года Технологии и материалы: Опалубочные системы Экспертиза: Рынок экспертизы по итогам 2014 года
02.03.2015	<ul style="list-style-type: none"> Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура Технологии и материалы: Рынок фасадных материалов

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

УПТК ОАО «Метрострой»

официальный партнер ведущих производителей России

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

- СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- МЕТАЛЛОПРОКАТ
- КАБЕЛЬ

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

uptk.ru

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

• отдел стройматериалов: 766-14-29

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

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

арбитраж

→ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял к рассмотрению иск о собственном банкротстве от ЗАО «Стройпроект».** Данная организация была учреждена Региональным благотворительным общественным фондом (РОБФ) «Военный строитель» в 1998 году. Основная деятельность – проектирование зданий и сооружений. Компания была генеральным проектировщиком реконструкции зданий Военного инженерно-технического университета, основная часть ее гражданских проектов находилась в Пушкине. Последние годы «Стройпроект» вел активные тяжбы только с ЖСК «Девятый корпус» и ООО «Наука – строительству» из-за невыполнения сторонами ряда договорных обязательств.

→ **Банк ВТБ подал иск к ОАО «Компания Усть-Луга» о взыскании 600 млн рублей.** Организация взяла кредит на достройку терминала «Юг-2» под госгарантию правительства Ленобласти и не вернула его. В ноябре прошлого года суд отклонил иск ВТБ к компании с требованием выплаты 380 тыс. рублей. Отметим, что компания «Усть-Луга» была создана в 1992 году для строительства морского порта на Лужской губе Финского залива. Масштабное строительство ведется с 2000 года в рамках проекта ГЧП. Также осенью прошлого года Сбербанк начал банкротство основного подрядчика «Усть-Луги» – компании «ПСТ». Исковые требования составляют 500 млн рублей.

→ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти частично удовлетворил иск** городской Дирекции транспортного развития к ЗАО «Лендорстрой-2». В его рамках чиновники требовали от дорожно-строительной организации выплаты 6,2 млн рублей за просрочку исполнения обязательств по контракту. Из материалов суда следует, что «Лендорстрой-2» должен был продолжить строительство дороги по Софийской ул. до Московского пр., после чего благоустроить улицу. Однако последнее в обозначенный срок не сделал, в связи с чем в суд и был направлен иск. Представители суда согласились с требованиями истца, но посчитали, что нарушения «Лендорстрой-2» незначительные, и снизили неустойку до 3,2 млн рублей.

→ **Дорожно-строительная компания «Дивный град» направила в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск о собственном банкротстве.** Данная организация в последние годы неоднократно выигрывала крупные тендеры на ремонт дорожной сети в Петербурге, Ленобласти и других регионах СЗФО. В настоящее время в открытом производстве, где «Дивный град» выступает ответчиком, находятся четыре дела. В том числе с компанией судится петербургская Дирекция транспортного строительства – чиновники требуют от организации выполнить условия заключенного контракта. Сам «Дивный град» два года назад стал инициатором банкротства крупного игрока рынка – компании «Дорожник 92». После чего претензии к компании «Дорожник 92» предъявили Сбербанк, Промсвязьбанк, банк «Санкт-Петербург», ЗАО «Пилон», ЗАО «ЛСР-Базовые».



Склад в Шушарах поссорил «СтройСоюз»

Максим Еланский / Совладельцы компании «СтройСоюз» судятся между собой из-за построенного складского холодильного комплекса «Ис-Лэнд» в Шушарах. Эксперты считают, что конфликт предпринимателей не заденет основного арендатора здания – холдинг «Мираторг».

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти на прошлой неделе принял к рассмотрению иск о собственном банкротстве от ООО «Ис-Лэнд». Данная организация была создана для строительства и управления одноэтажным холодильным складским комплексом в Шушарах компанией «СтройСоюз», зарегистрированной в Волосковском районе Ленинградской области. С середины прошлого года учредители «СтройСоюза» – бизнесмены Роман Евдокимов (доля 33,4%), Сергей Проскурин и Александр Власов (по 33,3%) – активно судятся между собой за право владения складом.

Основная специализация «СтройСоюза» – строительные подрядные работы. Многие из них проходили на различных промышленных объектах в Петербурге. В 2012 году бизнесмены приобрели участок в 2 га земли в Шушарах под строительство складского холодильного комплекса класса А площадью 7,5 тыс. кв. м. Тогда же был определен основной арендатор – холдинг «Мираторг». Строительством комплекса и занималась созданная бизнесменами под данный проект компания «Ис-Лэнд». Объем инвестиций в строительство составил чуть более 400 млн рублей, половина средств была предоставлена Романом Евдокимовым через его компанию «Регион-Инвест».

В апреле 2014 года у «Ис-Лэнда» закончилось разрешение на строительство

объекта, который на то время был возведен уже на 80%. Однако новый разрешительный документ на завершение строительства склада получила подрядная организация ООО «Управляющая компания СтройСоюз», созданная единолично Романом Евдокимовым. Согласно представленным в надзорное ведомство документам «УК СтройСоюз» стал также новым оператором склада. Такие изменения в управлении объектом не понравились Сергею Проскурину и Александру Власову. В середине мая без Романа Евдокимова они провели внеочередное собрание учредителей основного «СтройСоюза», на котором сместили коллегу с поста руководителя, а также произвели перестановки в правлении «Ис-Лэнда».

С середины лета стороны начали выяснять отношения уже в суде. Бизнесмены Сергей Проскурин и Александр Власов доказывали незаконность перевода управления объектом в «УК СтройСоюз», господин Евдокимов же, напротив, неправомочность вывода себя как управленца из других компаний. Между тем в ноябре арбитражный суд удовлетворил иск «Регион-Инвест» к «Ис-Лэнд» о взыске 206 млн рублей, предоставленных для строительства комплекса. По всей видимости, после данного решения суда совладельцами «Ис-Лэнда» и было принято решение о банкротстве данной организа-

ции. Правда, в феврале предприниматели будут продолжать судиться по другим поданным друг к другу искам.

Отметим, что в настоящее время сайты обеих «СтройСоюзов» находятся на реконструкции, телефоны организаций не отвечают. Суть конфликта бизнесменов неясна. Возможно, он связан с различными взглядами бизнесменов на дальнейшее развитие проекта. К слову, на архивных страницах сайтов по реализации коммерческой недвижимости висят неактивные предложения от «УК СтройСоюз» об аренде и продаже складских объектов в Шушарах.

Как рассказывает руководитель отдела складской, индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg Михаил Тютин, в настоящее время основным арендатором складского комплекса является «Мираторг». «На наш взгляд, разногласия между владельцами объекта никак не должны отразиться на арендаторе. Объект качественный, заключены нормальные договоры аренды с понятными условиями, на основании которых арендатор и действует. В этом плюсы складского рынка, который, как мы считаем, наиболее цивилизованный из всех коммерческих сегментов», – отмечает он.

Обзор рынка складских помещений читайте на стр. 17.

тендеры

→ **ОАО «Главное управление обустройства войск» подводит итоги конкурса** на право проведения проектно-испытательных работ по реконструкции петербургского Дома офицеров по адресу: Литейный пр., 20. Согласно протоколу вскрытия конвертов, на работы по реконструкции объекта в максимальную сумму 71,5 млн рублей претендует петербургское ООО СК «ЭТС» и московское ФГУП «Атэкс» ФСО России. По условиям техзадания, все работы должны завершиться не позднее 15 ноября 2015 года. Здание является объектом культурного наследия, построено в 1895-1898 годах.

→ **Администрация губернатора Санкт-Петербурга информирует о конкурсе,** в рамках которого будет продолжена реставрация Каменноостровского дворца. Подрядчику необходимо будет укрепить строительные конструкции, провести ремонт деревянной стропильной системы, заменить кровлю, инженерные сети, а также восстановить дворцовый парк. Стоимость контракта составляет 716,6 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 13 февраля, определят победителя 20 февраля. По условиям техзадания, работы должны быть завершены через 16 недель со дня передачи объекта подрядчику.

→ **Комитет по транспорту Санкт-Петербурга объявил о конкурсе** по закупке новых вагонов для городского метрополитена. Согласно техническому заданию, подزمке требуется поставка 48 вагонов, включая головные электропоезда. В конкурсном документе детально оговорены все параметры предметов данного контракта: от длины тормовых пути и расположения видеокамер в кабине машиниста до типа синтетических моющих средств для техники. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 3,8 млрд рублей. Оплату город производит поэтапно в течение трех лет.

Заявки принимаются до 18 февраля, выберут поставщика 24 февраля.

→ **Администрация Приморского района Петербурга проведет новый конкурс** по выбору подрядчика строительства дороги по пр. Королева от ул. Шаврова до проезда К-1 на Глухарской ул. Предыдущий подрядчик – ЗАО «Акрос» – нарушил ряд обязательств, после чего с ним был расторгнут контракт. В настоящее время по «Акросу» Комитетом по строительству ведется претензионная работа с последующим принятием мер гражданско-правовой ответственности.

«Средний строительный бизнес завис в неопределенности»

Кризисные явления в российской экономике заставляют затянуть пояса и граждан, и распорядителей госбюджета, и предпринимателей. В строительной сфере кризис в первую очередь ударил по среднему бизнесу, который очень зависим от кредитной политики банков, своевременности расчетов заказчиков и наличия контрактов с горизонтом исполнения в год-полтора. О текущей ситуации в строительном секторе рассказывает президент СРО «Строительный ресурс» Виктор Кривошонок.

– Виктор Валентинович, ваше партнерство объединяет более пяти тысяч компаний, и большая часть из них представляет малый и средний бизнес. Как перемены, происходящие в экономике, сказываются на их работе?

– Разумеется, снижение доходов населения, приостановление бюджетирования различных проектов, а в некоторых случаях и заморозка проектов на неопределенный срок – все это отражается на строителях напрямую. Последствия кризисных явлений пока что почти незаметны на деятельности наших членов в Москве и Санкт-Петербурге, а вот в регионах ситуация развивается достаточно жестко. Все больше компаний не просто впадают в спячку, а идут на банкротство и ликвидацию. Особенно это касается малого и среднего бизнеса. Такая же ситуация складывается в смежных отраслях: проектировании и изысканиях. Директора остаются работать в офисах одни, работников приходится отпускать на неопределенный срок, взаиморасчеты с контрагентами зависают в воздухе.

Наступающий кризис в отрасли подтверждает статистика обращений и заявлений на добровольный выход из партнерства. Компании уходят с рынка. Только за последний квартал 2014 года число таких заявлений от строителей увеличилось в 1,5 раза.

– Какие факторы играют наиболее сильную роль при принятии таких решений?

– Один из самых важных факторов – это изменение кредитной политики. Рост процентных ставок привел к удорожанию кредитных продуктов, а по сути, к их недоступности для большинства строительных



компаний, которые сокращают работников, превысила долю тех, кто нанимает, и составила 25%. Это тревожная цифра. Из-за сокращения штатов у некоторых наших членов уже сейчас возникают проблемы при прохождении плановых проверок – не хватает специалистов для подтверждения соответствия минимальным требованиям.

Должен сказать, что мы вникаем в каждую ситуацию, в конкретные причины, по которым тот или иной член нашего партнерства оказался на пороге решения об уходе компании со строительного рынка. Стараемся

– это получение благодарственных писем от компаний.

– Каковы прогнозы?

– Российский союз строителей уже бьет тревогу и собирает предложения по практическим мерам минимизации негативных явлений, связанных с финансовыми потрясениями последних месяцев. С ростом цен на строительные материалы и технику, с сокращением спроса на подрядные работы отрасль своими силами не справится. В своем обращении к отраслевым объединениям, ассоциациям и союзам Владимир Яковлев назвал выработку рекомендаций по преодолению кризиса для руководителей государства первоочередной задачей. Важно, чтобы меры, принимаемые на государственном уровне, носили взвешенный и согласованный характер.

Многим строительным компаниям сейчас придется брать ситуацию под жесткий ручной контроль. Очевидно, что отношения с контрагентами приобретут более жесткий характер, и выигрывать будет тот, кто быстрее предъявит претензию к должнику. Те, кто уже проходили предыдущие кризисы, хорошо знают, что делать. Большинство компаний еще с середины прошлого года предпринимают такие меры, как оптимизация затрат, реструктуризация кредиторской задолженности, а также, как я уже сказал, максимальные усилия по возврату дебиторской задолженности от партнеров. В сфере субподряда предпринимаются попытки перехода на предоплату. Правда, на рынке госзаказа мы наблюдаем противоположную тенденцию – обсуждается возможность перехода на расчет с исполнителем не до, а после сдачи объекта.

НОВОСТИ

Земля с дошкольным обременением

Николай Волков / ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» реализовал право аренды земельного участка под строительство многоквартирного дома с обязательством построить и передать в собственность города детский сад на 220 мест в Невском районе Санкт-Петербурга.

На торги единым лотом было выставлено право застройки 2,1 га на ул. Бадаева, участок 7 (юго-восточнее пересечения с ул. Ворошилова), где согласно Генплану можно построить многоэтажный дом площадью жилых помещений 40,4 тыс. кв. м, и участок в 1 га на ул. Кржижановского юго-западнее дома № 2, корп. 2, где необходимо построить ДДУ. Стартовая цена лота составляла 293 млн рублей. В торгах приняли участие три компании, которые при активном торге подняли цену лота почти в два раза до 503 млн рублей. Победителем стало ЗАО «Строительная компания «Темп». Как рассказали в Фонде имущества, по условиям инвестдоговора, сначала девелопер должен спроектировать, возвести и передать городу объект дошкольного образования не менее чем на 220 мест. На это отведено 28 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. Только после выполнения социальных обязательств девелопер имеет право приступить к строительству жилого многоквартирного дома со встроенными помещениями, который он должен закончить в течение 60 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. «Уже в ближайшее время планируется объявить торги по еще двум подобным лотам в Московском районе», – уточнил Андрей Плотыцын, руководитель управления инвестиционных проектов ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

«Цена земельного участка несколько превышает среднерыночную стоимость, однако, учитывая дефицит пятен под застройку в городской черте, для девелоперов это тем не менее выгодное предложение», – считает Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака». «На прошлой неделе город уже пустил с молотка 3 га в том же районе, на Дальневосточном пр. Тогда за лот боролись три компании, в том числе СК «Темп». На прошлой неделе «Темпу» не повезло, участок достался компании «Спектр». Сейчас СК «Темп» взяла реванш. Сегодня цена сделки – это около 12 тыс. рублей за 1 кв. м будущих улучшений, на прошлых торгах выходило около 18 тыс. рублей на 1 кв. м. С учетом обязательства по строительству детского сада цены сделок по результатам двух торгов сопоставимы», – полагает Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге. По оценке Андрея Тетыша, президента группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости», дополнительную нагрузку на девелопера в виде детского сада можно оценить в районе 300 млн рублей. Чуть дешевле строительство детского сада оценил Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена». «Строительство подобного детского сада обойдет в 210-230 млн рублей», – полагает он.

Рост процентных ставок привел к удорожанию кредитных продуктов, а по сути, к их недоступности для большинства строительных компаний

компаний. Многие взяли на себя кредитные обязательства в преддверии новых контрактов и заказов, но по различным причинам не получив их, сейчас вынуждены избавляться от долгов. Поэтому получение новых займов для строителей весьма проблематично, так как их платежеспособность падает на глазах. Многие компании с опаской вкладывают средства в развитие новых проектов, еще больше боясь потерять уже вложенные. Если у крупного бизнеса есть небольшой «жирок», например в виде запаса стройматериалов и основных средств, то у малого бизнеса такой подушки безопасности нет.

По данным Российского союза строителей, в конце 2014 года доля строительных

помощь. В конце прошлого года более востребованными со стороны наших членов стали услуги Единого центра поддержки строителей (ЕЦПС), который действует при партнерстве. Центр оказывает услуги на всей территории России. Наблюдаем рост запросов из регионов. В настоящее время там доступен целый ряд сервисов: тендерное и юридическое сопровождение, помощь в организации финансового обеспечения, есть большой перечень дополнительных услуг, таких как подбор строительных (проектных, изыскательских) работ, поиск субподрядчиков и многое другое. Кризис заставляет шевелиться и искать новые возможности. Помогаем, чем можем. Хорошее подтверждение эффективности наших дей-

Китайский квартал появится в Федоровском

Никита Кулаков / Китайская корпорация МСС, входящая в список крупнейших строительных компаний мира, совместно с компанией «Хуа Бао» построят в Ленобласти жилой квартал эконом-класса площадью 400 тыс. кв. м. Инвестиции в проект превысят 20 млрд рублей, говорят эксперты. ➔

Китайская транснациональная корпорация China Metallurgical Group Corporation (МСС) и международная инвестиционная компания «Хуа Бао» подписали соглашение о совместной реализации проекта строительства жилья эконом-класса в Тосненском районе Ленобласти. Согласно договоренности, один из учредителей компании «Хуа Бао», петербургский холдинг «Хуа Жэнь», предоставит участки для строительства жилого квартала площадью 400 тыс. кв. м в районе пос. Федоровское. А МСС в 2015 году вложит в развитие проекта 70 млн юаней (по сегодняшнему курсу – более 700 млн рублей). «Соглашение предусматривает значительное увеличение объема инвестиций уже с 2016 года, когда начнется активная фаза строительства», – сообщил президент холдинга «Хуа Жэнь» и генеральный директор «Хуа Бао» Ван Линань. Он добавил, что договоренность о запуске проекта была достигнута в ходе его недавнего визита в Китай. «Современная экономическая ситуация в значительной мере усиливает интерес крупного китайского бизнеса к России», – отмечает Ван Линань.

Инвестиции в проект не раскрываются. По оценке руководителя департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергея Терентьева, исходя из заявленных объемов строительства, они составят 20-23 млрд рублей. «Поскольку строительство такого крупного проекта будет вестись не одновременно, сроки окупаемости каждой

возводиться», – добавляет директор УК Docklands Светлана Петрова.

Крупные китайские инвесторы в последний год стали активнее интересоваться российским рынком недвижимости. Та же компания «Хуа Бао» заявила в прошлом году два крупных инвестпроекта в Петербурге – конгресс-центр и техно-

По итогам 2014 года в Ленобласти было введено 1,6 млн кв. м жилья, что на 20% превышает объемы ввода в 2013 году

из очередей составят от двух до трех лет. Главными конкурентами проекта станут жилые объекты Ленсоветовского поселка и Шушар, масштабное строительство которых ведется в настоящий момент», – говорит директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag Александра Смирнова. «Время для выхода на рынок не самое удачное – кризис и грядущее перепроизводство жилья в области. Успех проекта будет зависеть от инфраструктуры (в том числе транспортной), которая будет

парк в Красносельском районе. Однако участки под них корпорация пока не получила. А компания «Хуа Жэнь» уже строит на юге Петербурга коттеджный поселок «Маринская усадьба», комплекс таунхаусов «Есенин» и дом бизнес-класса в Пушкине. Кроме того, она управляет сетью ресторанов «Нихао». «Некоторые китайские компании, например Dalian Wanda Group, рассматривают Петербург как один из возможных регионов присутствия. Многих вдохновляет опыт

первого и вполне успешного китайского проекта – «Балтийская жемчужина», – добавляет генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев. «В целом активность китайских девелоперов, связанных с Китаем, заметно выше, чем со стороны инвесторов большинства стран Азии», – отметил руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев.

По итогам 2014 года в Ленобласти было введено 1,6 млн кв. м жилья, что на 20% превышает объемы ввода в 2013 году. Всего в Петербурге и на прилегающих территориях Ленобласти в 2014 году было продано 5,16 млн кв. м нового жилья, по данным КЦ «Петербургская недвижимость». Объем продаж в 2014 году вырос на 32% по сравнению с 2013 годом, а доля сделок по пригородным территориям составила 37%, тогда как в 2013 году – около 30%. Рост популярности новостроек в Ленобласти, по словам экспертов, связан с более низкой, чем в городе, ценой при относительно удобном местоположении – стоимостью 1 кв. м в проектах эконом-класса в области примерно на 20% ниже.

Сейчас на прилегающих к городу территориях в разной стадии реализации находятся около 10 млн кв. м жилья. Но часть проектов, по прогнозу, будет приостановлена в кризис.

справка

➔ Холдинг МСС контролирует правительство Китая. Он занимается металлургией, добычей природных ресурсов, строительством жилья и коммерческой недвижимостью. В нем трудятся более 50 тыс. человек. Рыночная капитализация – 860 млн USD.

новости «Союзпестрой»

➔ Экскурсия на «Зенит-Арену»

23 декабря в продолжение программы посещений наиболее интересных строительных объектов для специалистов компаний, входящих в «Союзпестрой», была организована экскурсия на строительство футбольного стадиона в западной части Крестовского острова («Зенит-Арена») по договоренности с департаментом проектирования и строительства стадиона СПб ГКУ ФКСИР при Комитете по строительству. Новый стадион для футбольного клуба «Зенит» будет построен по проекту японского архитектора Кисе Курокава и станет самой крупной европейской ареной класса элит, спроектированной и построенной в соответствии с нормами UEFA и стандартами FIFA. В проекте предусмотрена конструкция системы выдвижного поля, позволяющая поддерживать покрытие игровой площадки в надлежащем состоянии и максимального сохранять качество газона, а также раздвижная крыша с мембранной структурой (92x224 м) обеспечит проведение матчей и культурно-массовых мероприятий при неблагоприятных погодных условиях. Сроки сдачи стадиона – III квартал 2016 года.

➔ Повышение роли предприятий малого бизнеса

21 января состоялось очередное заседание совета Санкт-Петербургского союза предпринимателей совместно с политсоветом отделения партии «Единая Россия» на тему «О повышении роли предприятий малого бизнеса в социальной и экономической жизни Санкт-Петербурга в условиях сложной экономической обстановки в городе и в стране». В обсуждении активное участие принял вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, который отдельно остановился на проблемах загрузки малого и среднего строительного бизнеса, в том числе по осуществлению программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов. По итогам мероприятия принято решение провести в середине февраля расширенное заседание совета Союза предпринимателей по этому вопросу с приглашением на него вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н. Албина, руководителей Жилищного комитета, Фонда капитального ремонта Санкт-Петербурга и депутатов Законодательного собрания города.

➔ Кредитные программы для строителей

22 января прошла встреча компаний «Союзпестрой» с руководителями входящего в союз Санкт-Петербургского филиала АКБ «Фора-Банк». Сотрудники банка рассказали о наиболее востребованных строителями кредитных программах банка и обсудили со строителями актуальные вопросы кредитования их текущей деятельности, финансирования инвестиционных проектов, а также выслушали их пожелания для создания новых и модернизации существующих программ ипотечного кредитования, которые обещали учесть в своей работе. Управляющий филиалом Ю.Ю. Лебединский подчеркнул, что обслуживание и кредитование предприятий строительной отрасли является приоритетным направлением работы. Банк аккредитован управлением казначейства при Министерстве финансов РФ в качестве банка, имеющего право выдавать легитимные банковские гарантии по Федеральному закону 44-ФЗ.

➔ Банковские гарантии и кредиты для малого и среднего бизнеса

23 января по инициативе «Союзпестрой» в Ассоциации банков Северо-Запада прошло совещание по вопросу определения основных принципов выдачи банковских гарантий компаниям малого и среднего бизнеса для участия в программе капремонта, а также расширения возможностей таких компаний в получении кредитных ресурсов. В совещании приняли участие руководители подразделений по работе с компаниями малого и среднего бизнеса Промсвязьбанка, Балтинвестбанка, ВТБ24, Северо-Западного банка Сбербанка России, ГК «УФК», а также исполнительный директор Фонда содействия кредитованию малого и среднего бизнеса А.Ф. Питкянен. Банки описали условия, предлагаемые ими компаниям малого и среднего строительного бизнеса. На совещании было принято решение о широком привлечении Фонда содействия кредитованию малого и среднего бизнеса для получения банковских гарантий, в частности по капитальному ремонту. Также была высказана идея о необходимости государственного субсидирования процентной ставки по кредитам и банковским гарантиям, выдаваемым

малым и средним строительным компаниям в целях работы на социально значимых объектах, в том числе по программе капитального ремонта жилых домов.

➔ Участие в программе капремонта

«Союзпестрой» активно участвует в подготовке к осуществлению программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов в текущем году. Подготовлен перечень компаний союза для участия в этой программе, в соответствии с предложениями «Союзпестрой» скорректированы условия отбора компаний – претендентов на участие в торгах. Краткосрочный план капитального ремонта на 2015 год скорректирован, и в настоящее время ведется обсуждение основных принципов формирования лотов и проведения конкурсных процедур. Кроме того, установлены контакты с Фондом капремонта Ленинградской области и достигнута принципиальная договоренность об участии компаний «Союзпестрой» в данной программе.

➔ «Союзпестрой» – 20 лет!

27 февраля старейшему строительному бизнес-объединению города «Союзпестрой» исполняется 20 лет. В этот день состоится праздничное юбилейное мероприятие, на которое приглашены губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко, вице-губернаторы М.М. Оганесян и И.Н. Албин, председатели профильных городских комитетов, президент Российского Союза строителей и руководители общественных организаций Санкт-Петербурга.



СОЮЗПЕСТРОЙ



В настоящее время на петербургском рынке услуг размещения работают более 250 хостелов

На арендованных площадях

Затраты на этот бизнес, в который чаще всего вкладываются начинающие предприниматели, зависят от совокупности факторов, в числе которых стоимость аренды, объем номерного фонда, вложения в рекламу. Большая часть объектов – около 80% – расположена на арендованных площадях, и основные риски хостелеров связаны именно с договором аренды. По данным Межрегионального объединения развития индустрии хостелов, арендная ставка для хостелов в 2014 году в среднем составила от 600 до 800 рублей за 1 кв. м в месяц, предельный срок окупаемости хостелов в аренде составляет 2-3 года. Кроме того, владелец хостела дополнительно оплачивает коммунальные услуги, которые составляют 5-10 тыс. рублей в месяц. Типичная подходящая для этого бизнеса площадь – от 130 до 200 кв. м, но бывают и более крупные объекты, занимающие весь этаж здания или несколько этажей, – их площадь может превышать 400 кв. м.

«Следует понимать, что экономика во многом зависит от номерного фонда – чем больше номеров, тем, как правило, ниже удельные расходы и выше прибыль. В Санкт-Петербурге рассчитанный на размещение 25 человек хостел площадью 150 кв. м при арендной ставке 700 рублей за 1 кв. м формирует 2,6 млн рублей оборота в год без учета налогов. Средний показатель рентабельности составляет 39%. Если говорить о точке безубыточности, то для хостелов это среднесезонная загрузка в районе 57%. В высокий сезон – для Петербурга это лето – средняя загрузка составляет 84%. Для качественных предложений этот показатель близок к 100%», – уточняет Яна Окунева.

Владимир Васильев, президент Ассоциации малых гостиниц Санкт-Петербурга, в ближайшее время прогнозирует увеличение спроса на дешевые средства размещения, к которым можно отнести хостелы. Он связывает это с тем, что в условиях экономического кризиса для многих людей ценовой вопрос станет первостепенным.

Стандарт для хостела

Мария Бессарабова / С 1 января 2015 года начал действовать первый в России ГОСТ, регламентирующий требования к хостелам. До его утверждения юридического статуса они не имели в принципе. Эксперты считают, что единый стандарт качества поможет упорядочить сегмент рынка, который в последние годы привлекает все больше предпринимателей и клиентов.

Утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии стандарт дает определение понятиям «хостел» и «хостельер», регламентирует порядок проживания, устанавливает требования к безопасности и в целом структурирует взаимные права и обязанности гостей и хостельеров. Раньше документально эти моменты нигде оговорены не были, и каждый из участников рынка играл по собственным правилам, вследствие чего репутация хостелов часто страдала из-за низкопробных «ночлежек».

Портят имидж

«Национальный стандарт «Услуги средств размещения. Требования к хостелам» закрепил юридическое значение хостела с установлением требований к условиям и порядку осуществления его деятельности. Добросовестные предприниматели, желающие подтвердить качество своих услуг, стремятся соответствовать требованиям ГОСТа, проходя государственную сертификацию. Чего нельзя сказать про «ночлежки», которые портят имидж цивилизованных хостелов», – поясняет Яна Окунева, президент Межрегионального объединения развития индустрии хостелов.

«Хостел – это сезонный бизнес, поэтому работать в не сезон с такой дикой конкуренцией, многим приходится закрываться, но тут же открываются новые объекты. На каждые 30 закрывшихся хостелов в среднем приходится 20-30 открывшихся. Рост конкуренции побуждает многих хостельеров выделять свою целевую аудиторию и обустроить хостел под нужды конкретных групп туристов», – считает госпожа Окунева.

По словам Татьяны Алексеевой, директора хостела «Окно в Европу», в целом хостелы в России лучше, чем за границей, и если предприниматель хочет добиться в этом бизнесе успеха, ему необходимо взять достаточно высокую планку. «Когда

я планировала хостел, то понимала: он должен быть уютным, по-домашнему приятным, в центре города, но в тихом месте, в шаговой доступности от наших достопримечательностей. Где все чисто, новенькое, приятное и удобное для туриста, где есть все для проживания с комфортом, но за очень скромные деньги», – отмечает предприниматель.

МНЕНИЕ



Владимир Васильев, президент Ассоциации малых гостиниц Санкт-Петербурга:

«Сложная экономическая обстановка на гостиничный бизнес уже повлияла настолько, что мы размышляем сейчас о том, будет ли у нас вообще в 2015 году высокий сезон или мы останемся на уровне прозябания. Загрузка в гостиницах очень низкая, на уровне 50%, поэтому есть рекомендации удерживать цены, чтобы не отпугнуть людей, для которых в условиях кризиса отдых отходит на второй план. Любое развитие средств размещения перетягивает на себя клиентскую базу и переживаете предоставителями бизнеса болезненно. Другое дело, что развитие хостелов, например, не ощущают на себе отели премиум-класса, поскольку здесь целевые аудитории практически не пересекаются. А на малый бизнес – гостиницы эконом-класса – развитие этого сегмента рынка влияет ощутимо».

2 февраля
Олег Александрович КУВШИННИКОВ,
губернатор Вологодской области

3 февраля
Юрий Павлович ПАНИБРАТОВ,
научный руководитель ИПК СПбГАСУ

6 февраля
Андрей Николаевич СТЕПАНЕНКО,
генеральный директор ОАО «Росийский аукционный дом»

7 февраля
Александр Викторович КАЗАКОВ,
президент ГК «КрайМаши»
Николай Васильевич ТРОФИМЕНКОВ,
генеральный директор ООО «ПетербургСтранстрой»

Не забыто поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU

Семинар Комитета государственного строительного надзора Ленинградской области, посвященный последним изменениям в градостроительном законодательстве
Дата и место проведения:
27.01.2015,
площадь Островского, 11



Осмотр хода ремонта цирка Чинизелли

Дата и место проведения:
28.01.2015,
наб. реки Фонтанки, 12



Полные фотоотчеты с мероприятий смотрите на новостном портале «АЧ-инфо» (www.asninfo.ru)



Торговля затормозила раньше всех

Роман Русаков / После рекордных показателей 2013 года в 2014 году на фоне экономической и геополитической ситуации рост рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга замедлился. В целом за 2014 год рынок качественной торговой недвижимости вырос на 4,8% (относительно конца 2013 года), в то время как в 2013 году данный показатель составлял 10,8%. ➔

Аналитики считают, что сокращение темпов ввода торговых площадей является закономерным, так как этот сегмент рынка коммерческой недвижимости в Петербурге достиг насыщения. В настоящий момент для того, чтобы новый торговый комплекс был успешным, он должен обладать очень яркой и необычной концепцией, которая позволит ему выделяться среди конкурентов.

По данным NAI Besag, всего в городе было введено 164,5 тыс. кв. м (GLA) площадей в торговых центрах. Это на 51% меньше, чем в 2013 году. Основной объем ввода пришелся на III квартал 2014 года, когда были введены в эксплуатацию сразу несколько объектов (в том числе ТРК «Европолис – GLA 60 тыс. кв. м – и ТРЦ «Монпансье» – 27,4 тыс. кв. м). IV квартал 2014 года, как и I квартал, характеризовался минимальным вводом, а во II квартале не было введено ни одного объекта.

«Несмотря на низкую активность спроса в IV квартале 2014 года, небольшие объемы ввода на рынок качественной торговой недвижимости позволили вакансиям зафиксироваться на отметке 5,6%, показав рост только на 1,8% относительно III квартала 2014 года», – считает Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами (Asset Management) NAI Besag.

Максимальные ставки аренды в торговых центрах города, по данным JLL, составляют 2000 USD/кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), при этом фиксируется коридор валютного курса, во многих случаях на уровне, существенно уступа-

щем текущему обменному курсу, например на уровне в 45 рублей за 1 USD. К концу года наметилась тенденция перехода на заключение договоров в рублях. Все более популярна привязка ставки к товарообороту. Вопрос о фиксации коридора, а также о привязке к товарообороту решается индивидуально с каждым ретейлером. Также индивидуальные договоренности о сроках действия дополнительных соглашений.

Начиная с октября прошлого года, после резкого ослабления российской валюты, арендаторы стали чаще инициировать изменение условий аренды

«Начиная с октября прошлого года, после резкого ослабления российской валюты, арендаторы стали чаще инициировать изменение условий аренды, выходя к собственнику торгового комплекса с уже сформированным предложением. Чаще всего арендаторы настаивают на переводе арендной ставки в рубли, договариваются о фиксации валютного курса в рамках определенного коридора или просят

отменить индексацию арендной ставки в течение определенного периода. В случае потокообразующих арендаторов собственники готовы предоставлять скидку с арендной платы в размере от 10 до 30%. Также в последние месяцы собственники готовы по просьбе арендаторов уменьшить размер залогового депозита до одной месячной арендной ставки вместо обычных 2-3. Наиболее готовы к переговорам собствен-

ники торговых комплексов, в которых уровень вакансии превышает средний по рынку», – рассказала Ольга Аткачис, руководитель отдела торговых помещений ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

На основании анализа динамики спроса и цен на рынке торговой недвижимости в 1998-1999 и 2008-2009 годах специалисты NAI Besag прогнозируют, что в 2015 году можно ожидать рост уровня

вакансии до 7% и снижение арендных ставок на 10-20% как для верхних, как и для нижних границ ценового диапазона. Для якорных арендаторов ставки могут варьироваться в диапазоне 270-1080 рублей/кв. м/месяц, для торговой галереи – в диапазоне 480-4800 рублей/кв. м/месяц.

Ольга Аткачис отмечает: «В сегменте street retail арендаторы также требуют снижения арендных ставок на 10-30% либо их фиксации в рублях, объясняя это снижающейся доходностью бизнеса. Многие владельцы коммерческой недвижимости, отказавшиеся идти на уступки, в IV квартале остались без арендаторов. Сейчас можно констатировать, что ситуация меняется: многие собственники осознали всю тяжесть ситуации и необходимость идти на уступки. В итоге за последний месяц арендные ставки по многим объектам снизились на 25-50% в зависимости от локации помещения и его метража. Наиболее активное снижение ставок мы увидим в январе-феврале текущего года. Полагаю, что к концу первого полугодия произойдет равномерное снижение арендных ставок на торговые помещения по всему городу на 25-50%».

Наиболее активными клиентами в сегменте встроенных помещений в IV квартале оставались продуктовые сети, работающие в формате 300-500 и 500-1000 кв. м, а также продуктовые ретейлеры формата «у дома», арендующие площади до 100 кв. м. Развивались также предприятия сферы общественного питания, аптеки и винные магазины.

Около 60% заключаемых договоров аренды в сегменте street retail традиционно составляют долгосрочные договоры, подлежащие государственной регистрации. Однако в последние месяцы арендодатели крайне неохотно идут на заключение договоров аренды, срок действия которых превышает пять лет.

Санкт-Петербург по-прежнему лидирует среди российских городов по обеспеченности населения торговой недвижимостью. «Несмотря на то что в Петербурге по сравнению с другими российскими городами насыщенность торговыми объектами достаточно высока, на стадии строительства находится около 540 тыс. кв. м торговых центров, открытие которых планируется до конца 2017 года», – отмечают аналитики компании Maris / Part of the CBRE Affiliate Network.

Качественные торговые центры, открытые в 2014 году

Объект	Адрес	Площадь, кв. м	Дата открытия
Европолис	Полостровский пр., 84а	60 500	IV кв. 2014
Монпансье	Планерная ул., 59	30 500	III кв. 2014

Источник: JLL

Сети покидают страну

Роман Русаков / Ключевым трендом на рынке качественной торговой недвижимости сейчас является массовая переоценка целесообразности и масштаба присутствия иностранных операторов в России.

Снижение потребительского спроса привело к тому, что с началом осени некоторые торговые сети анонсировали закрытие магазинов и пересмотрели стратегии дальнейшего развития в России. По причине нерентабельности Stockmann закрывает оставшиеся 16 магазинов Seppala в России. Российские магазины Esprit, OVS и River Island также прекращают работу. Американская Para John's International расторгла договор франшизы с WorldWide Para's, независимо от франчайзи, владельцем и оператором 15 пиццерий

в Санкт-Петербурге. Сеть супермаркетов бытовой техники и электроники «Телемакс» закрывает часть магазинов в регионах и в Санкт-Петербурге. Нидерландская компания – производитель одежды Mexx закрывает малорентабельные магазины в России. Сеть ресторанов быстрого питания Carl's Jr закрывает заведения в Санкт-Петербурге и Новосибирске. «Некоторые торговые сети пересматривают стратегию дальнейшего развития. Например, компания S-Group до конца года планирует открытие в Петербурге двух гипермаркетов Prisma, после чего приостановит развитие сети. Также сократили планы по развитию Befree, Love republic, Zarina, Ostin, «Спортмастер», «Алдидас», – рассказали аналитики компании Maris / Part of the CBRE Affiliate Network. «Ориентиры массового поку-

пательского спроса в нашей стране сейчас кардинально не сходятся с европейскими. Брендам, которые обычно формируют основу платежеспособного tenant mix в новых проектах, сейчас очень сложно нащупать реалистичный баланс цен и планов продаж, которые обеспечат доходность бизнеса. В некоторых крупных торговых комплексах арендаторы даже не идут на переговоры, а просто съезжают, концентрируя свои усилия в наиболее успешных точках», – добавляет Альберт Харченко, генеральный директор East Real. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, продолжает: «Планируемый ввод торговых площадей в торговых центрах Петербурга в 2015 году является минимальным за последние пять лет и лишь

немного превышает показатели 2009 года. Всего в следующем году будет введено 42,4 тыс. кв. м в качественных торговых центрах. Мы также ожидаем дальнейший рост доли вакантных площадей до 7-7,5%. Негативная макроэкономическая ситуация продолжит оказывать значительное влияние как на девелоперов торговых центров, так и на ретейлеров, тенденция фиксации верхней границы валютного курса, а также использования процента от товарооборота сохранится в 2015 году, однако решение в каждом конкретном случае принимается индивидуально». С ним согласны и другие аналитики. «По нашим прогнозам, объем ввода в 2015 году может оказаться рекордно низким за последние пять лет – менее 100 тыс. кв. м. Однако пока что не получили опровержения планы по заверше-

нию в следующем году еще нескольких крупных проектов, так что данную цифру можно расценивать как пессимистичный прогноз», – считает Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами (Asset Management) NAI Besag. Среди объектов, которые планируется завершить в 2015 году, сразу две торговые площадки откроются в формате Outlet. В свете снижения покупательской способности данный формат может оказаться весьма востребованным, что будет способствовать дальнейшему

развитию сегмента на рынке Санкт-Петербурга. Ольга Аткачис, руководитель отдела торговых помещений ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит, что в текущем году ожидается ввод в эксплуатацию универсама Au Pont Rouge в составе МФЦ «У Красного моста», а также ввод первой очереди Pulkovo Village Outlet и второй очереди ТРК «Питер-Радуга». «Таким образом, по итогам 2015 года объем ввода торговых площадей в Петербурге ожидается на еще меньшем уровне, чем в прошлом году – около 46 тыс. кв. м», – подсчитала она.

Основные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2015 году

Название	Район	GBA, тыс. кв. м	GLA, тыс. кв. м
ТРК «Радуга», вторая очередь	Московский	43,3	25,0
Fashion House Outlet	Петродворцовый / Ломоносовский	26,0	20,2
Outlet Village Пулково	Московский	31,2	24,8

Источник: NAI Besag

Склады побили рекорд

Роман Русаков / Прошлый год стал рекордным для Петербурга по вводу складов за последние пять лет. Девелоперы ввели более 400 тыс. кв. м.

Михаил Тюнин, руководитель отдела складской, индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg, считает, что в 2014 году в эксплуатацию было введено 402 тыс. кв. м качественных складских площадей, что увеличило общий объем предложения на 18%. Таким образом, по итогам 2014 года общий объем рынка качественных складских комплексов Санкт-Петербурга и его пригородов превысил 2,5 млн кв. м.

По подсчетам аналитиков компании JLL, 43% складов, или 173,5 тыс. кв. м, вышли на рынок в последнем квартале. «Таким образом, годовой объем ввода втрое превзошел показатели 2009-2013 годов, лишь немного уступив рекордным значениям 2007-2008 годов. В результате к концу 2014 года объем рынка качественных складов превысил 2,4 млн кв. м», – уточняют в JLL.

Лидерами по объему строящихся объектов являются промзона «Шушары», Рыбацкое, Софийская ул., где уже расположена почти половина (49%) всех городских спекулятивных складов. Крупным центром для развития новых складских и промышленных территорий становится не только юг, но и север Петербурга. Так, третья часть ввода новых объектов пришла на территории Парнаса, поселков Бугры и Парголово, где продолжается активное строительство.

По данным Colliers International, крупнейшими складскими объектами, открытыми в 2014 году, стали «Армада Парк», первая очередь (общая площадь склада – 78 700 кв. м, «Адамант»), «Осиновая роща», третья очередь (52 070 кв. м, девелопер «Корпорация «Стерх»), логопарк «Троицкий», третья очередь (44 200 кв. м, Resolute Asset Management), «Магнит» (50 800 кв. м), «Верный» (43 000 кв. м) и торговый дом «ЭТМ» (24 000 кв. м).

Крупнейшие складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2014 году

Объект	Адрес	Площадь, кв. м	Дата открытия
Армада Парк	Санкт-Петербург, Московское шоссе, 52	76 350	III кв. 2014
Магнит	Ленинградская обл., д. Ям-Ижора, ул. Тельмана, 1	50 800	III кв. 2014
Логопарк «Осиновая Роща», фаза II	пос. Парголово, Горское шоссе, 6, лит. Б	45 000	III кв. 2014
ПНК-КАД	Санкт-Петербург, Софийская ул., 96/2	45 000	IV кв. 2014
Логопарк «Троицкий», фаза III	Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 295	36 000	IV кв. 2014
Руслан, фаза II	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Поселковая ул., 12, лит. В	30 000	IV кв. 2014
Петрохимпортгорт	Домостроительная ул., 12а	27 300	III кв. 2014
Saint-Petersburg Terminal Complex (STC), фаза II	Бугровская волость, Ольгинский район Ленинградской области	27 000	IV кв. 2014
Nordway, фаза III	Шушары, Московское шоссе, 161	21 000	IV кв. 2014

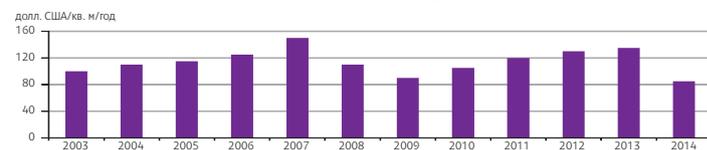
Источник: JLL

«По результатам прошлого года общая ситуация на рынке складской недвижимости кардинально изменилась. Если в последние несколько лет рынок характеризовался дефицитом качественного предложения и низким уровнем вакансий, то в 2014 году он показал рост (благодаря масштабному вводу) наряду с падением уровня спроса. Начиная со II квартала на рынке отмечается рекордный за последние несколько лет рост уровня вакансий, достигший к концу IV квартала 2014 года 8,7% в классе А и более 5% в классе В. Такую динамику спровоцировало падение уровня спроса, отказ или перенос запланированных сделок, выезд арендаторов или сокращение занимаемых площадей, обусловленное в том числе сокращением товарных запасов организаций. Однако из-за настороженного отношения инвесторов к рынку складской недвижимости и, как следствие, нехватки качественных инвестиционных проектов говорить о перенасыщении рынка не приходится», – сетует Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besar.

По данным JLL, торговые операторы оказались наиболее активными с точки зрения спроса на склады по итогам 2014 года – 64% в общей структуре сделок (37,5% по итогам 2013 года). На долю логистических компаний пришлось 17%, производственные компании занимают 7% в структуре спроса. В 2014 году сделки по аренде заключили такие ключевые ретейлеры, как «Ашан»,

– сетует Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besar.

Динамика максимальных арендных ставок на рынке складов Санкт-Петербурга



Источник: JLL

Поворот к конкретному заказчику

Роман Русаков / 2014 год стал поворотным для формата built-to-suit: на данный сегмент рынка пришлось около половины всех заключенных сделок. В нынешний год тенденция только усилится.

Склады формата built-to-suit – это в основном небольшие объекты. Они удовлетворяют потребностям конкретного собственника (заказчика). Основные потребители таких площадей – ретейлеры, которым необходимо размещать различные группы товаров на одной площадке. Это не только сухие склады, но и холодильники, морозильники, склады, предназначенные для хранения алкоголя. Подобные проекты лучше реализовывать по схеме built-to-suit – строить их спекулятивно рискованно. Существует риск не удовлетворить требованиям клиентов в соотношении типов площадей, вследствие чего помеще-

ния будут не востребованы рынком. Наталия Киреева, руководитель отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с CBRE, считает, что и в прошлом году около половины всех сделок по аренде и продаже складских помещений проходило по схеме built-to-suit. Объем сделок в 2014 году с учетом built-to-suit превысил 300 тыс. кв. м (с учетом и пока не введенных объектов). По данным на начало января 2015 года, на этапе строительства находится около 160 тыс. кв. м складских комплексов built-to-suit. «Дальнейшее развитие рынка складской недвижимости в ближайшем будущем будет происходить в двух направлениях: строительство проектов под конкретного заказчика и развитие индустриальных парков. Спекулятивные складские проекты в новом строительстве и в структуре

спроса будут занимать меньшую долю», – говорит Наталия Киреева. «Большинство известных на рынке объектов было введено в эксплуатацию в прошедшем году. По нашим прогнозам, в 2015 году ввод в эксплуатацию новых площадей не превысит 150-170 тыс. кв. м. Причем площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду, будет намного меньше», – говорит Михаил Тюнин, руководитель отдела складской, индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg. – В целом при сглаживании негативных процессов в экономике мы не ожидаем серьезного падения спроса. Однако темпы поглощения несколько замедлятся в связи с отсутствием достаточного количества готового предложения». По его мнению, свободные на данный момент площади могут быть поглощены уже к середине 2015 года. «Таким

образом, к концу 2015 года рынок качественных складских площадей региона ожидает усиление дефицита доступно к аренде готового и строящегося (в краткосрочной перспективе) предложения. В свою очередь, это приведет к дальнейшему росту спроса на проекты формата built-to-suit и увеличению количества сделок в формате 3PL (ответственного хранения). Также мы не ожидаем существенного колебания базовых арендных ставок, номинированных в национальной валюте», – уточняет господин Тюнин. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, при этом отмечает, что если все анонсированные проекты будут реализованы в запланированный срок, то с учетом спекулятивных проектов и складов для собственных нужд объем ввода в этом году составит около 350 тыс. кв. м. «На

долю складов для собственных нужд и built-to-suit проектов придется около 80% ввода в 2015 году», – подсчитал он. Впрочем, в АРИН полагают, что в 2015 году многие проекты строительства складских комплексов будут приостановлены в связи со сложившейся неблагоприятной макроэкономической ситуацией. Владислав Рябов, региональный директор департамента складской и производственной недвижимости, земли

компании Colliers International Россия, добавляет: «Запуска строительства новых спекулятивных складов в следующем году мы не ожидаем, но наблюдаем большую активность со стороны новых потенциальных девелоперов, которые сейчас ведут подготовительную работу по складским проектам на своих участках либо присматриваются к новым земельным участкам для реализации складских проектов в будущем, через 1-2 года».

Динамика и прогноз ввода складской недвижимости в Санкт-Петербурге



Источник: JLL

НОВОСТИ

➔ На 7 апреля РАД назначил торги по продаже 100% пакета акций ОАО «Учебно-опытный молочный завод Вологодской государственной молочно-хозяйственной академии имени Н.В. Верещагина» – крупнейшего производителя вологодского масла. Торги пройдут в рамках программы приватизации на 2014–2016 годы. Начальная цена лота – 973 млн рублей. Предприятие занимается производством сливочного масла, цельномолочной продукции, молока, сухого обезжиренного молока и нежирной продукции. Выручка предприятия составляет более 1,5 млрд рублей в год. Согласно статистике, завод производит каждый второй килограмм сливочного масла в Вологодской области, что составляет более 50% от общей доли рынка области. Самый известный продукт, выпускаемым заводом, является «Вологодское масло», которое продается в крупнейших торговых сетях России. Предприятие обладает собственным автопарком, что позволяет осуществлять бесперебойную доставку товаров ретейлерам.

➔ **Власти Республики Карелия предлагают новый план** инвестиционного развития моногорода Надвоицы, передает asinfo.ru. В новый план должны войти якорные проекты по производству алюминиевых радиаторов и фольги на Надвоицком заводе и строительству предприятия по производству строительных материалов из пеностекла в индустриальном парке. Директор Института экономики Юрий Савельев рассказал о работе над стратегией развития Сеgezского района, которая через две недели подойдет к завершению. «Стратегия содержит два направления, – отметил он. – Первое связано с улучшением среды проживания, привлекательности и благоустройства территории. В рамках этого направления прописаны проекты и задачи, которые необходимо реализовать по развитию жилищно-коммунальной инфраструктуры, социальной сферы, повышению доступности услуг населению». Второе направление – повышение конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности района. Оно будет связано с проектами градообразующих предприятий Сеgezского ЦБК и НАЗА. Работа в этом направлении также предполагает подготовку инвестиционных площадок, создание условий для повышения предпринимательской активности, формирование института привлечения инвестиций.

➔ **Власти Поморья изменят границы зеленой зоны** Архангельска для разработки месторождения глины «Уемское», проект одобрен на заседании регионального правительства. Общая площадь зеленой зоны Архангельска превышает 80 тыс. га. Из состава зоны изымут участки в 54 га – это месторождение объемом 5 млн куб. м глины. В советские времена оно было передано в долгосрочную аренду заводу силикатного кирпича. Предприятие закрылось в годы перестройки, месторождение законсервировали. «Изменение нужно, чтобы возобновить освоение месторождения, и, соответственно, дать новый импульс развитию в Поморье собственного производства строительных материалов», – пояснили в правительстве. При этом власти компенсируют зеленую зону города, добавив к ней лесные участки общей площадью порядка 450 га.

Калининград умножает звезды

Михаил Немировский / Растущий туристический поток и требования FIFA к городам, принимающим чемпионат мира по футболу 2018 года, требуют от Калининграда и области ввода новых объектов гостиничной инфраструктуры. Сейчас в регионе строится сразу несколько высокозвездных отелей, несмотря на среднюю заполняемость фонда в 40–50%. ➔

Необходимость существенно увеличить гостиничный фонд встала перед Калининградом в 2010 году, когда Россия выиграла право проведения чемпионата мира по футболу 2018 года, а Калининград стал одним из 13 принимающих городов. В 2012 году власти Калининграда выделили 15 площадок в городской черте под строительство гостиниц для приема гостей мероприятия. Однако эти возможности так и не были освоены в полном объеме. На данный момент из всего списка в работе находятся только пять площадок (они включены в федеральную программу подготовки региона к чемпионату). Это строительство 4-звездочной гостиницы на Клинической ул., 3-4-звездочной отель расположится на пересечении Пролетарской ул. и Озерного проезда, на ул. В. Гюго расположится многофункциональный комплекс с гостиницами 3-4 звезды, торгово-выставочными, административными зданиями и ресторанами, на этой же улице с 2013 года уже работает брендовый отель Ibis. Эти отели предназначены для размещения участников соревнований (гости ФИФА, спонсоры, вещатели и СМИ). Для болельщиков будет построен административно-гостиничный комплекс на ул. Горького. Всего в федеральной программе значатся 10 проектов строительства новых гостиниц.

Прием обеспечен

При этом в Министерстве туризма Калининградской области заявили, что в настоящий момент в городе и области реализуются пять крупных проектов по строительству гостиничных комплексов категории 4–5 звезд общим номерным фондом более 740 номеров. Их ввод в эксплуатацию намечен на 2016–2017 годы. Существующий номерной фонд региона, по оценке министерства, составляет 5509 номеров, включая гостиницы, гостевые дома, хостелы, кемпинги, базы отдыха. «Для целей проведения чемпионата мы в настоящее время готовы предложить 5057 номеров разных категорий звездности, расположенных в городе Калининграде и преимущественно в радиусе до 100 км от него и отвечающих требованиям ФИФА к средствам размещения», – рассказали в министерстве. В правительстве считают, что реализация этих проектов и наличие существующего номерного фонда позволит полностью удовлет-

мнение



Наталья Куваева, руководитель проектов департамента стратегического развития NAI Besar:

➔ Калининград является одним из кандидатов, который может лишиться права принимать чемпионат мира 2018 года. В этом случае основными рисками являются низкий уровень загрузки объектов, увеличение сроков окупаемости, снижение операционных показателей. Чемпионат мира – это разовое мероприятие, идущее в течение месяца, а реализация новых объектов в Калининграде необходима с учетом потенциального спроса.



Крупнейшие проекты гостиниц на этапе реализации

Адрес	Количество номеров	Категория
Строительство гостиницы, г. Калининград, Гвардейская ул./ Московский пр.	196	четыре звезды
Строительство гостиницы, г. Калининград, Пролетарская ул., Озерный проезд	160	четыре звезды
Строительство гостиничного комплекса, г. Калининград, в границах ул. Горького, Ракитной, Партизанской	166	четыре звезды
Строительство гостиницы, г. Калининград, Октябрьская ул.	150	четыре звезды
Строительство рекреационно-оздоровительного комплекса «Лангендорф», пос. Соколыники Гвардейского района	70	четыре-пять звезд

Источник: Министерство по туризму Калининградской области

ворить требования ФИФА к гостиничной инфраструктуре. Эту мысль зафиксировал и министр спорта Виталий Мутко в рамках выездного совещания в Калининграде в декабре 2014 года. Чиновник призвал не строить «избыточных» гостиниц к чемпионату мира. «Я посетил Radisson и посмотрел номера. Это хорошая гостиница, которая вполне подходит для размещения там «семьи FIFA». У нее четыре звезды, но, в принципе, в пятизвездочной гостинице нет необходимости», – уверен господин Мутко. В свою очередь, глава региона Николай Цуканов заявил, что инвесторы сами должны определить, какое количество гостиниц потребуется Калининграду для успешного проведения чемпионата мира по футболу 2018 года.

Основные игроки

По данным руководителя департамента гостиничного бизнеса компании JLL Дэвида Дженкинса, в городе работают 24 гостиницы с общим номерным фондом в 1,8 тыс. номеров. Помимо двух брендированных отелей (Radisson Blu и Ibis) в городе есть несколько качественных объектов, управляемых российскими игроками, – Helipark Kaiserhof, «Усадьба» и «Триумф Палас». «Несмотря на то что в городе работают всего два брендированных отеля, появление Radisson хоть и повлияло позитивно на имидж города, но оказало серьезное давление на тарифы. Калининград остается кандидатом на проведение чемпионата мира по футболу 2018 года, но мы надеемся, что это не приведет к «строительной лихорадке», в результате которой значительно снизятся

операционные показатели отелей. Городу необходимо разумное развитие гостиничного бизнеса с учетом роста спроса в будущем, а не для удовлетворения интересов одного мероприятия», – заключает господин Дженкинс.

Качественный гостиничный номерной фонд в Калининградской области, по оценкам аналитика ИХ «Финам» Тимура Нигматуллина, составляет около 27 тыс. номеров. За время подготовки к чемпионату мира гостиничный номерной фонд региона вырастет еще примерно на 10–15%. По данным руководителя проектов департамента стратегического развития NAI Besar Натальи Куваевой, средняя стоимость размещения в отелях класса три звезды в Калининграде составляет 2382 рубля в сутки, в 4-звездочном – 3952 рубля в сутки.

Фонд наполовину полон

По данным Министерства туризма региона, среднегодовая загрузка гостиниц Калининграда составляет 75–80%, в Калининградской области – около 60%. Однако эксперты оценивают этот показатель намного ниже. По словам Дэвида Дженкинса, гостиницам Калининграда трудно преодолеть уровень загрузки в 50%, тогда как в курортной зоне показатель достигает 40%. Впрочем, туристический поток в регионе в последние годы растет. В 2013 году поток вырос на 15% и составил около 530 тыс. человек, запросы на размещение постепенно увеличиваются, рассказала Наталья Куваева. В первом полугодии 2014 года в Калининграде было оказано услуг по размещению в гостиницах и аналогичных средствах размещения на 466 млн рублей, что на 6,2% больше аналогичного периода прошлого года. В 2013 году пассажиропоток калининградского аэропорта Храброво составил более 1,3 млн пассажиров, что на 10,5% превышает уровень 2012 года. «На фоне роста курса евро возможно увеличение потока туристов из Германии, для них весьма популярный из посещения Кенигсберг станет еще доступнее. Кроме того, гостиничный рынок Калининграда получит хорошую прибыль в период проведения чемпионата мира, если стадион все-таки решат построить», – говорит Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real.

Рынок бетона оптимизирует мощности

Екатерина Костина / По итогам 2014 года объем производства товарного бетона в Петербурге и Ленобласти составил 6,1 млн куб. м – практически столько же, сколько было выпущено в 2013 году. На фоне кризисных явлений в экономике участники рынка прогнозируют, что 2015 год станет временем закрытия бетонных узлов и самоочистения отрасли от более мелких производителей. ➔

По мнению Александра Батушанского, генерального директора ЗАО «Решение», основная проблема на рынке бетона Петербурга в настоящее время – это переизбыток производственных мощностей. Именно это не позволяет подавляющей части игроков работать с минимально приемлемой рентабельностью.

Так, по данным ЗАО «Решение», число игроков на рынке бетона Петербурга составляет до 100 компаний. Лидером рынка является компания «ЛСР-Базовые» с долей более 18%, «Беатон» занимает около 7%, «Ленстройдеталь» – около 5%, «Лидер-Бетон» – в пределах 5%, а компания «Такси-Бетон» – более 4%. «Причем вся пятерка нарастила долю в ушедшем 2014 году. Наибольший относительный прирост объемов производства продемонстрировала компания «Такси-Бетон», а в абсолютных цифрах – «ЛСР-Базовые», – прокомментировал ситуацию господин Батушанский.

Перезагрузка на рынке

Примерами крупных сделок на рынке бетона Петербурга в 2014 году может служить покупка компанией «НСК-Монолит» одного из значительных производителей бетона последних лет – «ТСК Бетон», а также заявление об объединении компаний «Бетомикс ЛО» и «Луябетон». Александр Батушанский отметил, что оба этих события говорят о сложной конкурентной ситуации на рынке. Но даже в этих условиях продолжают появляться новые бетонные узлы.

В «ЛСР-Базовые» газете «Строительный Еженедельник» рассказали, что, несмотря на стагнацию и первые признаки надвигающегося кризиса, по итогам 2014 года компания увеличила объемы продаж товарного бетона в Петербурге на 12%. «Наша доля на рынке бетона в Петербурге, по данным ЗАО «Решение», равна 18%. Это на 2% больше, чем в спокойном 2013 году. И на 2015 год у нас амбициозные планы – увеличить объем продаж более чем на 15%. Для этого, если потребуются, мы готовы открыть дополнительные мощности», – рассказал Василий Костица, заместитель генерального директора Группы ЛСР, управляющий ЗАО «ЛСР-Базовые».

В то же время в прошлом номере газеты «Строительный Еженедельник» (№ 2 (639) от 26.01.2015) со ссылкой на Александра Вахмистрова, генерального директора Группы ЛСР, сообщала, что в связи с низкой рентабельностью компания готова расстаться с бетонными мощностями, находящимися в Москве, и уже начала подготовку к их продаже. Кроме этого, Александр Вахмистров отметил, что будет закрыто производство ЖБИ в Назии в Петербурге.

Ян Даровский, генеральный директор ООО «МастерСтрой», считает, что на фоне проблемы низкой рентабельности производства бетона основной препоной на рынке является усиление неплатежей за поставки продукции. По его мнению, с резким ухудшением финансовой ситуации в межбанковском секторе пропали кредитные деньги, что ставит под угрозу всю бетонную отрасль.



2015 год остановит нездоровую тенденцию появления новых узлов в условиях переизбытка предложения на рынке

По прогнозу Александра Батушанского, вероятно, что при возможном снижении объема рынка и при отсутствии его роста рынок ждет закрытие части бетонных узлов и некоторое очищение рынка. «Прежде всего это коснется мелких игроков, но вероятны сложности и у более крупных компаний. Той их части, кто не справляется с управлением издержками. Мы надеемся, что 2015 год остановит нездоровую тенденцию появления новых узлов в условиях переизбытка предложения на рынке», – заключил господин Батушанский.

По данным Василия Костицы, сегодня в Петербурге работают более 150 поставщиков бетона. Из них меньше 10% – крупные производители. «Если взять официальную статистику, то мы увидим, что производство бетона в Петербурге практически равно объемам продаж ЗАО «ЛСР-Базовые». Это говорит о том, что на рынке вращается большое количество официально не учтенных производителей. Следовательно, государство не получает значительную часть налогов от этого сегмента, а на рынок поставляется дешевый и некачественный продукт, потому что при малых мощностях и отсутствии собственной сырьевой базы бетон не может быть дешевым априори. Слишком большие издержки», – отметил Василий Костица.

Две проблемы

Одной из главных проблем на рынке бетона Василий Костица называет слабый входной контроль материалов или его отсутствие на подавляющем большинстве строительных объектов. «Зачастую руководители строительных компаний не вникают, кто и какие материалы привозит на объект. Во многом это связано со второй проблемой – взятки. Прощают неформальные договоренности, коррупция, перетягивающие все плюсы применения качественных базовых материалов. Бывало, мы вылавливали поддельные паспорта качества, в которых под видом продукции «ЛСР-Базовые»

доставлялся материал, не имеющий к нам никакого отношения. Это происходит из-за низкого контроля над стройкой не только со стороны заказчика или генподрядчика, но и со стороны правительства и профессиональных сообществ», – прокомментировал ситуацию господин Костица.

Он уверен, что в кризис проблема качества и его контроля встанет еще острее в связи с необходимостью сокращать издержки. Он подчеркнул, что пока законодательного контроля не будет, будут оставаться объекты, построенные из низкосортной продукции.

Рост цен на нуле

Александр Батушанский констатировал, что в декабре 2014 года по сравнению с декабрем 2013 года цены на товарный бетон практически не изменились. По его словам, на основные составляющие – щебень и цемент – они также не выросли. За ноябрь-декабрь 2014 года динамика изменений (прирост) была около 0%. Цены незначительно росли только в июне-июле 2014 года, вернувшись к значениям конца 2013 года в течение III квартала 2014 года, рассказал эксперт.

Ян Даровский также отметил, что цены на бетон за 2014 год в целом не менялись. Но он уверен, что уже в конце года резкий рост стоимости импортного цемента, а следом за ним в начале 2015 года и цен на отечественное сырье вызовут резкий рост себестоимости бетона. Эксперт добавил, что на фоне сильного провала на рынке возможен дефицит сырья для бетона, что приведет к резкому росту цен на продукцию.

«Мы не наблюдали роста цен и не думаем, что они могут сильно измениться, поскольку бетон производится из российского сырья. В 2014 году даже была обратная тенденция – цены снижались, что было связано с перенасыщенностью рынка», – прокомментировал Максим Мазурик, директор по продажам направления «Бетон» Sika Россия.

МНЕНИЕ



Максим Мазурик, директор по продажам направления «Бетон» Sika Россия:

➔ В 2014 году проявлялась одна интересная тенденция – петербургские строительные компании стремились обзавестись собственным производством бетона. Так, например, поступили компании «УНИСТО Петросталь» и «НСК Монолит». Таким образом многим крупным застройщикам удается снизить себестоимость бетона и взять качество под собственный контроль. Думаю, что эта тенденция продолжится и в 2015 году. Нам кажется, что в этом году не стоит ожидать роста рынка – сейчас крупные стройки, которые способны значительно влиять на отрасль, можно пересчитать по пальцам.

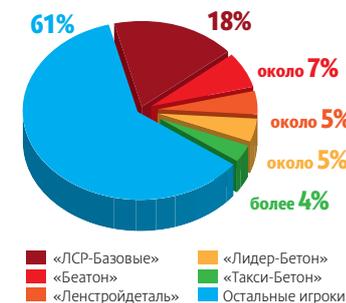
МНЕНИЕ



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

➔ На рынке ходят разговоры, что скоро бетонщики поднимут цены. У нас таких планов нет. «ЛСР-Базовые» имеет ряд неоспоримых преимуществ перед всеми производителями бетона в Петербурге: собственная сырьевая база, самая широкая сеть БРУ и строгий контроль качества. Аналогов нам в городе нет и не будет даже при тех слияниях и поглощениях, которые прошли у других производителей в 2014 году. Мы добываем песок в пяти карьерах Ленинградской области и выпускаем щебень на восьми заводах. На каждом предприятии осуществляется тотальный контроль качества на входе и выходе. Мы знаем досконально, из чего мы делаем наш бетон. Благодаря всему этому у нас низкие цены и высокое качество. Единственное, чего мы не предлагаем, – это откаты. И меняться в этом отношении не собираемся.

Доли производителей бетона на рынке Петербурга



Источник: ЗАО «Решение»



ЗАО "ЯРРА Проект"

Проектирование общественных, жилых зданий и сооружений



Михаил Копков, генеральный директор ЗАО «ЯРРА Проект»



ЖК «Золотые купола»

Авторы: Копков М.П., Мигунов В.В., Васильев А.А.
Адрес объекта: Муниципальное образование Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»
Заказчик: ООО «РосСтройИнвест»
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»



ЖК «Утренняя звезда»

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



ЖК «Дом с курантами»

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



ЖК «Земляничная поляна»

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

197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 17, лит. С, тел. (812)325-03-90, yarra-proekt@mail.ru, СРО: СРО-П-012-156-06 от 07.02.2014



ТРЕСТ ГРИИ

www.grii.ru (812) 324-40-50



Реклама

- И**нженерно-геологические и экологические изыскания
- И**нженерно-геодезические изыскания
- Т**опографические работы
- К**адастровые работы
- Л**азерное сканирование
- Н**егосударственная экспертиза

70 лет на рынке

Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3