

#### События

Нулевой рост городской экономики, прогнозируемый Смольным в 2015 году, будет неплохим результатом, уверена глава КЭПИСП Елена Ульянова.

**Экономика  
на нуле, стр. 3**



Из-за секвестра бюджета на 2015 год реализация проекта реконструкции Сенной площади стоимостью 1,2 млрд рублей оказалась в подвешенном состоянии.

**Мегапроекты Петербурга  
замораживаются, стр. 7**

Правила игры, стр. 17 • Новости регионов, стр. 19



## Петровский остров на низком старте

Смольный одобрил концепцию развития Петровского острова. В течение 10 лет там построят 1,5 млн кв. м недвижимости – преимущественно элитного жилья. (Подробнее на стр. 4)

**СР** СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

**Ольга Серова:**  
«Страхование ответственности застройщика – оптимальный выбор строителей», стр. 15

РЕКЛАМА

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

**ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

**LAZERNAYA REZKA** www.szmetal.ru

**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

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

**Акция „Весенняя двушка“**  
скидка на первый взнос -5%

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**ОГНИ ЗАЛИВА**  
www.ognizaliva.ru  
214-ФЗ  
Ленинский пр. / пр. Героев

**611-05-50**  
www.ognizaliva.ru

Предложение действует с 01.03.2015 г. по 31.05.2015 г.  
С условиями акции можно ознакомиться на сайте www.ognizaliva.ru  
Проектная декларация на сайте www.ognizaliva.ru  
Застройщик - ООО „Дудергофский проект“

**БФА** DEVELOPMENT

**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, издателя и учредителя:**  
Россиа, 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 Борисовна Удалова  
e-mail: udalova@asninfo.ru

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

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

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

**Над номером работают:**  
Алесь Гривб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,  
Никита Кречков, Михаил Немировский,  
Лидия Горбуравова, Максим Еланский

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

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

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редута (директор по рекламе),  
Валентина Бортиникова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова, 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 и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, 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 модулей несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Лицевое дело», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуски - по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 48

Подписано в печать по графику 27.03.2015 в 17.00  
Подписано в печать фактически 27.03.2015 в 17.00



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



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



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



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



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



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

# Год рекордов и тревог

**Никита Кулаков / Крупнейшие застройщики Петербурга - Группа ЛСР и ЛенСпецСМУ - подвели финансовые итоги работы в 2014 году. Показатели выручки и чистой прибыли побили многолетние рекорды. Но уже в этом году рынок ждет падение спроса на жилье до 30% и стагнация, предупреждают эксперты.**

На прошлой неделе итоги работы в 2014 году по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) раскрыла ГК «Эталон» Вячеслава Заренкова. Согласно данным, чистая прибыль группы увеличилась на 26% до 8,4 млрд рублей, консолидированная выручка подросла на 29% до 51,5 млрд рублей, а показатель EBITDA вырос на 13% до 10,6 млрд рублей. При этом чистый долг компании составил всего 636 млн рублей. Доля валютного долга (в евро) составляет 8% консолидированного долгового портфеля. А денежные средства на балансе компании, деноминированные в валюте, в 3,5 раза превышают сумму ее валютного долга.

## Эксперты считают, что в текущем году лидеры рынка вряд ли смогут повторить рекорды минувшего года

Президент ГК «Эталон» Вячеслав Заренков, комментируя финансовые результаты, отметил, что это лучший за всю 27-летнюю историю компании. Он уточнил, что стоимость портфеля проектов «Эталона», согласно оценке JLL, за год выросла на 17% до 104 млрд рублей, а земельный банк превышает 3 млн кв. м. «В текущей более сложной макроэкономической ситуации «Эталон» сфокусируется на развитии проектов в Москве и Петербурге - городах с самым высоким уровнем экономической активности», - отметил он. А главный исполнительный директор ГК «Эталон» Антон Евдокимов добавил, что в текущем году компания планирует ввести в эксплуатацию 500 тыс. кв. м недвижимости.

Неделей ранее об итогах работы в 2014 году по МСФО отчиталась Группа ЛСР Андрея Молчанова. Чистая прибыль компании почти утроилась до 9,7 млрд рублей, выручка увеличилась на 53% до 92,3 млрд рублей, а показатель EBITDA прибавил 84% до 21,6 млрд рублей. При этом чистый долг девелопера сократился за год на 93% до 2,1 млрд рублей и стал в 10 раз меньше, чем EBITDA. Годом ранее чистый долг превышал показатель EBITDA в 2,4 раза. Общий долг группы сократился с 34 млрд до 27,3 млрд рублей. Радикально исправить ситуацию с долгом ЛСР помогла декабрьская продажа «Евроцементу» цементного завода в Сланцах мощностью

ки рассчитывают на сокращение спроса в пределах 30%. Застройщикам придется более жесточесточно конкурировать за покупателя. Особенно трудно будет мелким компаниям. В этом случае по итогам года девелоперами будет продано 3-3,5 млн кв. м жилья (для сравнения, в 2014 году в Петербурге и окрестностях, по данным «Петербургской недвижимости»), было продано 5,16 млн кв. м жилья), а выведено на рынок 2,5-3 млн кв. м (в 2014 году в Петербурге и ближайших пригородах, по данным «Петербургской недвижимости», было продано 5,65 млн кв. м жилья).

В рамках второго, более жесткого сценария на фоне снижения доступности ипотеки застройщики не исключают сокращение спроса на жилье почти в два раза. Вывод новых проектов в этом случае существенно уменьшится или будет отложен, а себестоимость строительства жилых комплексов в активной фазе увеличится на 10-25%. Строительство объектов, которые находятся на начальной стадии и возводятся в отдаленных районах, может быть заморожено. При этом высокая вероятность, что мелкие застройщики вообще покинут рынок. В этом случае по итогам года девелоперы прогнозируют продажи жилья на уровне 2 млн кв. м, а вывод новых проектов - на уровне 1,5-2 млн кв. м.

**цифра**

**2 млн кв. м -**

прогноз по продажам жилья в Петербурге по итогам 2015 года

**опрос**

**Тяжелая экономическая ситуация заставляет покупателей еще тщательнее подходить к выбору жилья. Мы обратились к участникам строительного рынка и аналитикам с вопросом: как определить, надежен ли застройщик?**



**Елена Дюкова, директор по маркетингу АН «Итака»:**

- В текущей ситуации тяжелее всего придется небольшим строительным компаниям, имеющим в своих портфелях по 1-2 проекта, особенно на начальном этапе строительства. Тем временем крупные, хорошо зарекомендовавшие себя девелоперы с грамотной стратегической политикой имеют все шансы сохранить и увеличить свою долю на рынке. По предварительным прогнозам, спрос на жилую недвижимость в Петербурге упадет в этом году на 30%, в зависимости от развития ситуации возможны корректировки и обе

стороны. Последние несколько лет рынок строящейся недвижимости развивался стремительно. Объемы ввода жилья были колоссальными. Только за 2014 год девелоперы ввели в эксплуатацию более 3 млн кв. м жилья. Учитывая впечатляющие объемы строящегося жилья - порядка 5 млн кв. м, в 2015 году этот показатель будет сопоставим с 2013-2014 годами, даже с учетом возможных корректировок сроков реализации части проектов.



**Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:**

- В 2015 году застройщики будут вынуждены и дальше совершенствовать механизм привлечения покупателей на первичном рынке, предлагать более длительные рассрочки, гибкие условия оплаты, насыщать свои проекты дополнительными опциями и интересными решениями, которые позволяют привлечь поку-

пателя. Покупателю комфортно на таком рынке, но в списке его предпочтений при выборе компании-застройщика на первый план выходит критерий надежности. Покупателю следует обращаться к квалифицированным консультантам и выбирать надежную строительную компанию, а не самое дешевое жилье. Зачастую надежность могут похвастать не самые крупные компании. У средней компании есть важное преимущество: большая ее управляемость. В кризис управляемость становится очень важным критерием. Как правило, средние компании в «бурю и шторм» оказываются более мобильными, управляемыми, а значит, более устойчивыми.



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

- Как всегда, в наиболее выгодном положении оказываются крупные фирмы, много лет при-

сутствующие на рынке и имеющие портфель проектов разного класса, местоположения и сроков сдачи. Но это не означает, что новичок рынка или компания, строящая 2-3 объекта, обязательно развалится в кризис, просто риски в этом случае будут выше. Во-вторых, можно посмотреть, как девелоперы пережили кризис 2008-2009 годов - у кого уже есть опыт борьбы за выживание. В-третьих, самые печальные истории получаются тогда, когда внешний кризис накладывается на внутренний: если в СМИ появилась информация, например, о конфликте собственников, от таких компаний нужно бежать, как от огня. Ну и демпинговая цена практически всегда свидетельствует о крайне высоких рисках для покупателя. Глобальных потрясений мы не прогнозируем, скорее, это будет спокойная стагнация рынка, на котором покупатели смогут без дефицита времени взвесить все возможные варианты и принять обдуманное решение.

Продолжение на стр. 8, 10

# Экономика на нуле

**Михаил Немировский** / Смольный отчитался об итогах социально-экономического развития города за 2014 год. Ситуация остается стабильно негативной – индекс промышленного производства (ИПП) упал на 8,2%, инвестиции в стройку – на 18%, а рост ВРП – на уровне 0%.

Результаты двух полугодий 2014 года получились очень неоднородными по динамике экономического развития, рассказала председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга (КЭПиСП) Елена Ульянова. В первом полугодии 2014 года городская экономика сохраняла положительную динамику по ряду основных показателей – объем инвестиций в основной капитал вырос на 24,9%, прибыль предприятий составила 287 млрд рублей, что на 28,8% выше результата 2013 года. Вторая половина года получилась менее благоприятной. Она характеризовалась ростом инфляции (до 13,3%), постепенным снижением деловой активности, сокращением объемов производства, увеличением количества убыточных организаций (114% к январю-ноябрю 2014 года), снижением темпов прироста инвестиций (только 1,8% к 2013 году). Предприятия стали испытывать все более острый дефицит оборотных средств, что привело к снижению индекса промышленного производства и замедлению темпов роста заработной платы предприятий обрабатывающей промышленности.

ИПП снижался весь прошлый год. В первом полугодии он упал на 7,8%, а во II квартале потерял еще 0,4% (91,8% к аналогичному периоду 2013 года). Как отметили в комитете, на отрицательную динамику ИПП повлияло снижение объемов выпуска электрооборудования, электронного и оптического оборудования (снижение ИПП на 12%), спад металлургического производства и выпуска готовых металлических изделий (снижение на 10%). Существенно сократились объемы изготовления стали (на 32,2%), строительных металлических конструкций (на 38,2%). На плаву индекс удержало производство строительного раствора (рост в 1,9 раза), стеклопакетов (на 14,4%), асфальтобетонных смесей (на 12,5%). Также увеличился выпуск продукции в производстве машин и оборудования (ИПП – 110,6%). В 2014 году была зафиксирована нехарактерная для промышленного сектора ситуация, говорят в комитете. При росте оборота предприятий (на 9,5% по итогам 2014 года) ИПП снижается. «То есть стоимость отгруженных товаров и услуг растет, а цифры, характеризующие изменение масштабов производства в натуральных показателях, снижаются. Это объясняется



ФОТО: НИКИТА КРЕТОВ



Снижение инвестиций в стройку приведет к ухудшению ситуации по отрасли в 2015 году, прогнозируют в КЭПиСП

как включением в расчет оборота выручки от непрофильной деятельности, так и несопоставимостью выборки предприятий при расчете показателей оборота и показателей объемов выпуска продукции», – говорит госпожа Ульянова.

Неоднозначная ситуация складывается и в строительной отрасли. По итогам 2014 года оборот строительных организаций составил 382 млрд рублей, это на 6,5% выше показателя 2013 года. В общем объеме оборота петербургских организаций доля строительства увеличилась на 0,6% (до 5,2%). Вместе с тем рост объемов работ строительных организаций составил всего 1%, а объем инвестиций в основной капитал рухнул на 18% (с 59 до 48 млрд рублей), что, как прогнозируют в КЭПиСП, может привести к значительному ухудшению показателей в 2015 году.

Просел и валовый региональный продукт Петербурга. Если в 2013 году рост ВРП составил 3,2% (при том что федеральный центр называет «нормой» 5-6% рост), то по итогам 2014 года он был равен только 1,8%. «И дальше динамика будет хуже. Если по итогам года мы выйдем на 0% рост, то есть не уйдем в минус, сохраним прежние темпы, это уже будет очень неплохо», – прогнозирует госпожа Ульянова.

Губернатору Георгию Полтавченко осталось только резюмировать факт:

итоги года «не внушают победных реляций», но отражают экономические реалии страны и мира. Для борьбы с кризисом, по словам градоначальника, у Петербурга есть только один рецепт – активное привлечение инвестиций, но инвестиций не в масштабные проекты, а в создание наукоемких производств и продукта с высокой добавленной стоимостью. «Никаких крупных проектов в городе больше не будет. Давайте смотреть трезво: новый Кировский завод нам не построить, как бы кому-то этого ни хотелось, нам остается идти по пути развития науки, образования, технологий», – заключил губернатор.

## КСТАТИ

По данным КЭПиСП, экономический спад продолжился и в первые месяцы 2015 года. ИПП составил 90,7% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Объем работ в строительстве упал на 5,3%. Инфляция в Петербурге за два месяца 2015 года составила 7,3%. Оборот розничной торговли потерял 10%.

## АСИИНФО НОВОСТИ

Правительство РФ поддержало законопроект, который предполагает продление срока действия преимущественного права субъекта малого и среднего предпринимательства на выкуп арендуемого им имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, до 1 июля 2017 года, сообщает портал [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Кроме того, данным законопроектом упрощаются условия реализации преимущественного права выкупа в ряде случаев за счет сокращения общего срока, в течение которого помещения должны находиться в аренде у субъекта малого и среднего предпринимательства, с 5 до 3 лет.

Группа компаний «Сити 78» приступила к строительству поселка бизнес-класса «Кавголовское озеро. Загородная резиденция» во Всеволожском районе Ленобласти. Как сообщает пресс-служба компании, общая площадь будущего поселка – 43 га. На этой территории появятся 185 земельных участков, до 28 соток каждое, по цене от 3 млн рублей за земельный участок. Проект планирует реализовать в четыре очереди, включающие как индивидуальную коттеджную застройку, так и малоэтажный жилой комплекс. Продажи первой очереди проекта – комплекс из 85 участков ИЖС – стартуют уже в апреле 2015 года. Третья очередь проекта будет состоять из готовых домов, позиционирующихся в элитном сегменте и расположенных на первой линии Кавголовского озера. Инвестиции в проект составят около 650 млн рублей.

Центр повышения эффективности использования госимущества за период с начала года снес 459 самовольно возведенных объектов общей площадью 237,5 тыс. кв. м в пяти районах Петербурга, отмечает портал [asinfo.ru](http://asinfo.ru). За первые три месяца года освобождены от незаконных торговых объектов Петроградский, Колпинский, Петродворцовый, Кронштадтский и Курортный районы города. Чаще всего сотрудникам центра приходилось освобождать земельные участки от автостоянок, автосервисов, летних кафе, торговых павильонов и гаражей. Следующий на очереди – Центральный район, в котором ЦЭИГИ уже убрал 48 незаконных объектов. В работе остались только гаражные постройки, которые будут демонтированы сразу после получения судебных решений о необходимости их ликвидации.

**СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА**  
НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН

# ХВАТИТ ЖДАТЬ - ПОРА БРАТЬ!

Победитель конкурса «Доверие потребителя – 2014»

Квартиры с отделкой и без отделки

5 минут пешком м. «Тарнас»

Шуваловский парк

214 ФЗ  
Федеральный закон № 214

680-40-40  
[www.sevdol.ru](http://www.sevdol.ru)

Застройщик: ООО «Главстрой-СПб». Проектная декларация на сайте [sevdol.ru](http://sevdol.ru) в разделе «Документация».  
\*Жилой комплекс «Северная Долина», по мнению экспертов отрасли и жителей Санкт-Петербурга, признан лучшим реализованным проектом элитном- и комфорт-классов.

**ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

→ **ОАО «Ленэнерго» намерено модернизировать подстанцию № 67 «Институт им. Крылова»** в Московском районе Санкт-Петербурга. Предполагается, что реновация объекта повысит надежность электроснабжения ФГУП «Крыловский государственный научный центр», а также двух станций Петербургского метрополитена – «Московская» и «Звездная». Как отмечают представители компании, на подстанции будут заменены два трансформатора, за счет этого мощность объекта увеличится в полтора раза – до 126 МВА. Кроме того, на энергоисточнике устаревшие отделители и короткозамыкатели поменяют на современные газовые выключатели. В настоящее время на ПС № 67 уже началось строительство здания общего пункта управления.

→ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции** по иску КУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» к ООО «КВС». Производство по данному делу решено прекратить. Из материалов суда следует, что ГК «КВС» в 2010 году построила жилой дом по адресу ул. Доблести, 17, корп. 2. В системе водоснабжения компания задействовала оцинкованные трубы. Спустя три года они начали подвергаться коррозии, управляющая компания потребовала от застройщика заменить дефектные трубы на полипропиленовые. Арбитражный суд первой инстанции встал на сторону «КВС». В своих доводах застройщик отметил, что проведенная экспертиза подтвердила соответствие установленных оцинкованных труб всем стандартам. Коррозия металла, подчеркнули в «КВС», произошла из-за некачественной воды, за которую организация не может отвечать.

→ **Компания «Импульс» и холдинг ЛенСпецСМУ согласовали детали проведения работ** по завершению строительства комплекса «Кристалл Полустров». Об этом было заявлено в ходе совещания по проблемным объектам в Комитете по строительству. В соответствии с договоренностями, ЛенСпецСМУ в качестве генподрядчика выполнит работы по достройке жилого комплекса. В течение недели подписанные документы будут переданы в аппарат вице-губернатора Марата Оганесяна, и после получения разрешения на строительство ЛенСпецСМУ приступит к работам.

# Петровский на старте

**Никита Кулаков / Смольный одобрил концепцию развития Петровского острова.** В течение 10 лет там построят 1,5 млн кв. м недвижимости – преимущественно элитного жилья. ↗

Заказчиком концепции застройки Петровского острова выступает компания «Ховард». А разработчиком документа – ООО «Институт территориального развития». Согласно концепции, 50% острова площадью 131 га в центре Петербурга отдадут под зеленые насаждения. Треть территории острова займет жилье общей площадью до 0,84 млн кв. м, 14% – общественно-деловые, 20% – рекреационные объекты. Общая площадь новой недвижимости всех видов, которую планируют построить на острове до 2025 года, оценивается в 1,5 млн кв. м. Объем инвестиций в застройку территории, по оценке директора УК Docklands Светланы Петровой, превысит 20 млрд рублей.

Концепция предусматривает сохранение действующего яхт-клуба, а также объектов культурного наследия: Дома ветеранов сцены, построек бывшего пивзавода «Бавария» и канатной фабрики Гога, а также водонапорной башни.

В Комитете по градостроительству и архитектуре Петербурга сообщили, что концепция развития острова разработана по инициативе вице-губернатора Марата Оганесяна и уже согласована всеми профильными комитетами. В компании «Ховард» ситуацию не комментируют.

## Коллективное творчество

Около 45 га Петровского острова сейчас находится в собственности инвесторов. Крупнейшие землевладельцы на острове – это «КИТ финанс» (контролируется фондом РЖД «Благосостояние») и «ТКБ БНП парибя инвестмент партнерс». В их собственности 19 га (завод «Бавария» и «Ремонтная база флота»). Около 4 га у ПО «Ленстройматериалы». Есть участки у холдинга RBI (1 га), ЗАО «Строительный трест» (4 га) и компании «Леонтьевский

## Что будет построено на Петровском острове



Источник: ООО «Институт территориального развития»



Петровский остров привлекает инвесторов как место, где возможно создание однородной социальной среды для VIP-жильцов

мыс» (0,5 га). Львиная доля задуманных девелоперами проектов – это элитное жилье. «Петровский остров привлекает инвесторов как место, где возможно создание однородной социальной среды для VIP-жильцов – наподобие Крестовского острова, где участков под новую застройку почти не осталось», – поясняет генеральный директор ИСК «Сфера» Тарас Кручинин. «В прошлом году кардинально изменилась ситуация с предложением элитного жилья на Крестовском острове. Полностью сменилась конкурентная обстановка: ряд старых объектов был распродан, появились новые проекты», – добавляет Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

## Элитные перспективы

По данным NAI Becar, спрос на элитные квартиры в Петербурге за год вырос на 50%. Было продано 90 тыс. кв. м такого жилья. Причем 30% сделок заключались с инвестиционными целями – ради сохранения и приумножения капитала. «Элитные объекты составляют не более 4% в объеме общего предложения по городу. В течение прошлого года предложение на первичном рынке в этом сегменте выросло на 25%. А рост покупательского спроса превысил 40%», – добавляет директор по продажам Plaza Lotus Group Наталья Спицнадель. В этом году, по ее прогнозу, предложение элитного жилья расти не будет. «Напротив, будет спад, поскольку около 30% элитных квартир ушло с рынка до лучших времен. В ожидании дальнейшего сжатия спроса застройщики сокращают количество новых объектов. Спрос также резко снизился после покупательского бума 2014 года, вызванного макроэкономической и политической ситуацией. Причем более 80% людей в этот период покупали элитное жилье без ипотеки и рассрочек. И по моему прогнозу, положительная динамика спроса и предложения в элитном сегменте восстановится не раньше чем через 2-3 года», – заключила Наталья Спицнадель.

## КОНФЕРЕНЦИЯ «ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ: В ПОИСКАХ ВНУТРЕННИХ РЕЗЕРВОВ»

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

2 АПРЕЛЯ 2015 ГОДА В 11.00

Организатор конференции

СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

- ✓ Источники финансирования строительных проектов – есть ли потенциал у российского рынка?
- ✓ Государственно-частное партнерство – что способно придать импульс для нового развития этого направления?
- ✓ Законодательство в помощь – какие законы требуется принять, чтобы побудить население «вытащить деньги из-под матраса»?
- ✓ Каковы внутренние инвестиционные резервы Петербурга? Как заставить работать деньги, лежащие «мертвым грузом»? Пути снижения рисков.
- ✓ Главнейшие инвестиционные проекты Петербурга на 2015-2018 годы.

- ✓ Инвестиционные сделки с недвижимостью – стоит ли ожидать их в 2015 году?
- ✓ Какие программы, разработанные правительством Петербурга, нацелены на оживление инвестиционного климата в городе?
- ✓ Наиболее привлекательные для вложений сектора недвижимости.
- ✓ Контроль качества выполнения работ на объектах инвестиций.
- ✓ Как падение рубля отразилось на туристическом потенциале города – стал ли регион более привлекателен для иностранных туристов?
- ✓ Банки и строители – есть ли возможность получить дешевый кредит?
- ✓ Снижение рисков граждан при инвестициях в недвижимость.

Деловой партнер



При поддержке



Место проведения: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5.  
По вопросам участия в дискуссии и рекламных возможностях: Савельева Мария – тел./факс (812) 605-00-50, savelieva@asninfo.ru.

# «Еврострой» занялся массовым спросом

**Никита Кулаков** / Компания «Еврострой», которая специализируется на строительстве элитного жилья, решила шагнуть в сегменты более низкого ценового уровня. Основная причина – в дефиците участков под новые элитные проекты. ➔

Как рассказала генеральный директор и совладелица «Евростроя» Оксана Кравцова, компания купила три земельных участка за 0,7 млрд рублей под проекты жилья категорий бизнес и комфорт. Участки находятся внутри кварталов сложившейся застройки. Там в совокупности «Еврострой» возведет 50 тыс. кв. м жилья. Вкладывать в строительство компания будет собственные и привлеченные средства. Общий объем инвестиций, по словам госпожи Кравцовой, оценивается в 3,5 млрд рублей. Строительство начнется этим летом и продлится до 2017 года. До сих пор «Еврострой» специализировался на коммерческой недвижимости и элитном жилье. А также в качестве генподрядчика занимался инфраструктурными проектами. Планы выйти в другие сегменты жилой недвижимости Оксана Кравцова объясняет рыночной ситуацией. «Мы бы с радостью продолжили строить элитную недвижимость, но пока не понимаем, где в городе можно реализовывать новые проекты. Земельный лимит Крестовского острова, где находятся наши крупные проекты, практически исчерпан. Центр города – сомнительная альтернатива. Мы смотрим в сторону Петровского острова. Ведем переговоры по участкам там. Но пока никаких документов не подписали», – уточняет госпожа Кравцова.

## Редевелопмент не спасает

Другие застройщики также регулярно жалуются на дефицит земли под элитные проекты. По их словам, потребности

застройщиков в такой земле мог бы удовлетворить редевелопмент промышленных территорий, которых в центре города немало. Но он требует серьезных инвестиций. «Такие проекты очень дороги и сложны с технической и юридической точек зрения», – сетует генеральный директор ИСК «Сфера» Тарас Кручинин. «Сейчас, когда очень высоки ставки по кредитам и неясны экономические перспективы развития страны, не время для реализации столь дорогостоящих проектов», – считает директор УК Docklands Светлана Петрова. Тем не менее потенциал редевелопмента

## «Еврострой» купил три земельных участка за 0,7 млрд рублей под проекты жилья категорий бизнес и комфорт. Там в совокупности возведут 50 тыс. кв. м жилья

в городе высок. По данным Смольного, к территориям промышленности относится 19 тыс. га городской земли (13,6% общей площади Петербурга). Только на территории исторического центра (занимает 5,8 тыс. га) расположены 200 предприятий. Из них почти половина объектов (2,2 тыс. га) изношены на 60-70%. Для сравнения, в европейских столицах под промышленными объектами остается лишь 10-15% центра. «Проблема не столько в нехватке участков, сколько в отсутствии понятных правил игры на

рынке. Правда, после принятия в 2014 году новой редакции Правил землепользования и застройки ситуация улучшилась – стал вырисовываться алгоритм взаимодействия с властью», – добавляет генеральный директор Legenda Intelligent Development Василий Селиванов.

## Элита пойдет на убыль

За прошлый год, по данным Colliers International в Петербурге, на рынок вышло 10 новых элитных проектов на 165 тыс. кв. м жилья. И предложение

«Так что всего за год элитное предложение сместилось от традиционного центра города (его доля сократилась с 63 до 40% от общего объема предложения) на острова (доля объектов там за год выросла с 8 до 42%). И это, пожалуй, главный тренд последнего года», – резюмирует Вероника Лежнева. В 2015 году темпы строительства и продаж элитного жилья в Петербурге, по прогнозу специалистов, снизятся. «Покупательская способность, которая держалась на высоком уровне в течение последних лет, скорее всего, пойдет на убыль. Многие состоятельные люди, которые хотели выгодно вложить свободные деньги или купить желаемую квартиру, уже это сделали», – заключает Светлана Петрова из Docklands. Поэтому девелоперы поставят многие проекты на паузу.

## справка

➔ Компания «Еврострой» создана в 1996 году на базе АОЗТ «ПМК-11» – крупного застройщика времен губернаторства Анатолия Собчака. Сейчас это семейный бизнес: компания пополам принадлежит бывшему генеральному директору «ПМК-11» Валерию Кравцову и его жене Оксане, которая является генеральным директором ООО «Еврострой».

**15 апреля 2015 г.**  
**ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**  
 проводит торги  
**в г. Петергоф**  
**на ул. Ульяновской**  
 для строительства многоквартирных домов:

- по участку № 27 общей площадью 31500 кв. м с начальной ценой торгов 154,34 млн руб.;
- по участку № 28 общей площадью 40500 кв. м с начальной ценой торгов 195,00 млн руб.;
- по участку № 29 общей площадью 31500 кв. м с начальной ценой торгов 154,30 млн руб.

Получены все ТУ, определены точки подключения и тарифы.

РЕКЛАМА

27 марта отметил свой День рождения Иван Николаевич Русаков, исполнительный директор ООО «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ»



**Уважаемый Иван Николаевич!**

**Примите наши искренние поздравления с Днем рождения!**

В 30-летний юбилей желаем Вам оставаться таким же молодым и полным позитивной энергии еще долгие годы. Пусть по долгой и ровной дороге жизни Вас всегда сопровождают верные и надежные друзья и партнеры! Счастья, здоровья, семейного благополучия.

Коллектив  
 ООО «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ»



РЕКЛАМА

**ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:**

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



**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС 15 лет**

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



РЕКЛАМА

### новости регионов

→ **Власти Калининградской области готовят «Домик Канта»** к началу реставрационных работ. Проектно-сметная документация для проведения реставрации уже прошла госэкспертизу в Москве и в ближайшие дни будет направлена в региональный Центр проектных экспертиз, сообщили в Службе государственной охраны объектов культурного наследия региона. Работы по восстановлению «Домика Канта» в пос. Веселовка Черняховского района начнутся после получения положительного заключения экспертизы проектной документации и проведения конкурсных процедур по выбору подрядчика. В данный момент объект консервируют, обносят ограждением и готовят прилегающую территорию. После реставрации «Домик Канта» станет центральным объектом историко-культурного комплекса, связанного с именем философа. Концепция музея, который будет располагаться в «Домике Канта», уже подготовлена Калининградским областным историко-художественным музеем, сообщили в региональном Министерстве культуры. Напомним, после сообщений калининградских краеведов о запущенном состоянии строения губернатор Николай Цуканов лично осмотрел дом в Веселовке и предложил провести его реставрацию. Глава региона также поручил разработать историко-культурный туристический маршрут, связанный с именем философа, который помимо «Домика Канта» объединит Кафедральный собор и «башню Канта» – руины замка Гросс Вондсдорф в пос. Курортное Правдинского района.

→ **Строительство дорог в псковской ОЭЗ «Моглино»** может обойтись в 539,8 млн рублей. Это стартовая цена конкурса, о котором информирует сайт госзакупок. Заказчик – ОАО «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Моглино». Заявки принимаются до 15 апреля, в тот же день вскроют конверты, победителя выберут 20 апреля 2015 года в Пскове. Срок выполнения работ не должен превышать 510 дней. Проект предусматривает строительство автодороги-дублера (магистральной улицы общегородского значения) параллельно трассе А-212 Псков – Изборск с 12 по 14 км, строительство проезжих частей улиц, тротуаров и газонов с освещением и дорожными знаками, устройство переходно-скоростных полос и примыкания территории ОЭЗ к автодороге А-212.

# «РосСтройИнвест» зажжет «Кремлевские звезды»

**Лидия Горборукова / ГК «РосСтройИнвест»** инвестирует 3 млрд рублей в строительство нового ЖК бизнес-класса «Кремлевские звезды» в Московском районе Петербурга. Площадь жилья составит 30 тыс. кв. м – всего будет построено около 500 квартир. ↗

В ГК «РосСтройИнвест» рассказали, что в конце прошлого года компания приобрела 1 га земли на углу пр. Космонавтов и ул. Типанова, где раньше размещался кинотеатр «Планета». Продавцом земли выступило ЗАО «СТЭКШОУ».

На этом участке компания построит жилой комплекс бизнес-класса «Кремлевские звезды» площадью 30 тыс. кв. м – всего будет около 500 квартир. Кроме этого, девелопер возведет детский сад на 50 мест. Предельная высота застройки составит 27 этажей.

В ГК «РосСтройИнвест» отметили, что уже получен градплан участка, в настоящее время идет проектирование будущего объекта. В конце апреля – мае проект поступит на рассмотрение в экспертизу. Выйти на строительную площадку девелопер намерен летом текущего года, параллельно с этим будут открыты продажи в жилом комплексе.

Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест», рассказал, что объем инвестиций в проект составит около 3 млрд рублей, а срок строительства – три года. «На проектное финансирование в начале строительства мы не рассчитываем. Начнем стройку на свои деньги», – подчеркнул председатель правления.

Несмотря на то что многие застройщики на рынке не рискуют начинать новые проекты в столь сложное для отрасли время из-за снижения спроса, Игорь Креславский уверен, что ЖК «Кремлевские звезды» будет востребован среди покупателей. «Объект привлекателен с точки зрения архитектуры – он будет реализован в стиле ар-деко, с множеством гармоничных планировок. Дом будет находиться в локации с развитой социальной инфраструктурой и транспортным сообщением, что также является очень весомым плюсом при выборе жилья потенциальным покупателем. «Кремлевские звезды» – это жилье бизнес-класса, а по нашему мнению, спрос в этом сегменте сохранится, несмотря на стагнацию в отрасли», – заключил он.

По данным компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, на сегодняшний день в Московском районе строится 25 жилых комплексов разного класса, не считая очередей. Большинство проектов относится к сегменту комфорт. Стоимость



Предельная высота ЖК «Кремлевские звезды» составит 27 этажей

квадратного метра в этой части Петербурга начинается от 90 тыс. рублей для проектов жилья эконом-класса на начальном этапе строительства. Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке Московского района составляет 112 тыс. рублей.

Алена Гостева, ведущий специалист отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, рассказала, что прямыми конкурентами ГК «РосСтройИнвест» в данной локации являются всего два проекта бизнес-класса – в непосредственной близости возводятся ЖК «Граф Орлов» от Компании Л1 и ЖК «Победа, 5» от Legenda Intelligent Development. «На мой взгляд, данный проект будет пользоваться спросом как со стороны конечных пользователей, так и со стороны инвесторов. Московский район считается престижным для проживания. Данная локация обладает хорошей транспортной доступностью (близости расположены две станции метро, удобные выезды в центр города и за город), здесь развита социальная и коммерческая инфраструктура (рядом находятся ТЦ «Питер», ТЦ «Радуга», ТЦ «Космос»,

«О'кей», множество спортивных центров, детских садов, школ). В этой части Московского района много зеленых насаждений, скверов, недалеко парк Победы», – прокомментировала эксперт.

Она предположила, что стоимость 1 кв. м на начальном этапе строительства в данном жилом комплексе составит 100 тыс. рублей и к моменту окончания строительства может достигнуть 150 тыс. рублей.

Со своей стороны, Андрей Тетюш, президент ГК «АРИН», отметил, с начала 2015 года спрос больше всего просел в сегментах комфорт и комфорт+. Снижение в I квартале составило около 20%. «Но это явление временное. Если говорить о более высоком классе, где цена 1 кв. м от 120 тыс. рублей, то по итогам 2014 года спрос на такую недвижимость не только не упал, но и вырос вдвое. На этот сегмент недвижимости кризис влияет традиционно меньше всего», – заключил эксперт.



В СЪЕЗД  
СТРОИТЕЛЕЙ  
СЗФО  
2015

# 4 ИЮНЯ



ТАВРИЧЕСКИЙ ДВОРЕЦ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОРГАНИЗАТОРЫ

ПАРТНЕРЫ



Аппарат полномочного представителя  
Президента РФ в СЗФО

СПЕЦИАЛЬНЫЙ  
РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

АСИ ИНФО  
Агентство строительной информации

ок-информ.ру  
общественный контроль

# Смольный замораживает мегапроекты

**Максим Еланский** / Смольный перекраивает бюджет 2015 года. Под значительное урезание финансирования попали некоторые масштабные строительные проекты, которые должны стартовать в ближайшее время. ➔

Из-за секвестра бюджета на текущий год оказалась в подвешенном состоянии реализация проекта по реконструкции Сенной площади общей стоимостью 1,2 млрд рублей. Изначально планировалось, что на реновацию исторического квартала в этом году выделят 350 млн рублей, однако измененное положение адресной инвестиционной программы предусматривает расходы только 10 тыс. рублей.

Как подчеркивают в КРТИ, курирующем данный проект, денежные средства, заложенные на реставрацию Сенной площади, будут в этом году перераспределены на другие текущие и более приоритетные цели. В ведомстве подчеркивают, что город не отказывается от проекта, а только откладывает его реализацию. В настоящее время подрядчик готовит рабочую документацию, сообщили чиновники. После ее разработки будет понятно, когда и в каких объемах будет финансироваться реконструкция.

Отметим, что конкурс на реконструкцию исторической площади был проведен осенью 2014 года. Победителем была признана компания «Балтстрой». Подрядчик до конца 2016 года должен был построить два подземных перехода, трамвайную остановку в центре Садовой ул., убрать ларьки и расширить проезжую часть. Архитектурной доминантой Сенной площади должен был стать храм Успения

Пресвятой Богородицы, который сейчас восстанавливают у станции метро.

На прошлой неделе стало известно, что из-за отсутствия свободных денежных средств город также отказывается от финансирования других достаточно амбициозных проектов. В частности, вновь будут приостановлены работы по строительству южного корпуса концертного зала Мариинского театра на ул. Декабристов, 39. Кроме того, на 110 млн рублей будет

## Денежные средства, заложенные на реставрацию Сенной площади, будут перераспределены на другие текущие и более приоритетные цели

сокращено финансирование строительства продолжения наб. Макарова на отрезке от Адмиралского проезда до Западного скоростного диаметра. Изначально на возведение трассы предполагалось выделить 381 млн рублей, теперь финансирование уменьшено до 278 млн рублей.

Между тем, по всей видимости, властям Петербурга не хватает денег и на уже реализующиеся проекты первостепенной важности. В скорректированном несколько дней назад АИП на строительство и реконструкцию объектов

Петербургского метрополитена выделяется только 15,9 млрд рублей, что на 6,8 млрд меньше, чем было заявлено ранее. Так, на Калининско-Красносельскую линию предоставят 1,7 млрд вместо 4,5 млрд. На 1,5 млрд сокращено финансирование строительства перегона от «Спасской» до «Горного института». Также урезан бюджет строительства продолжения Невско-Василеостровской линии от «Приморской» до «Беговой» на 3,8 млрд рублей.

По мнению депутата ЗакСа Бориса Вишневого, изначально было понятно, что сомнительные мегапроекты, такие как реновация Сенной площади, вряд ли будут реализованы. В большей степени они были задуманы для «распила» бюджетных средств, которых сейчас не хватает и на проекты социальной значимости. По словам парламентария, следует ожидать дальнейший секвестр бюджета из-за растущей негативной экономической ситуации в городе, в которой во многом виноваты сами чиновники.

### МНЕНИЕ



**Ольга Шарыгина,**  
управляющий директор  
департамента  
управления

активами (Asset Management)  
NAI Becar:

➔ О проектах реконструкции Сенной площади и строительстве наб. Макарова власти забывать не будут, вопрос о включении их в бюджет может быть поднят уже этой осенью. Строительство нового корпуса Мариинского театра, возможно, будет отложено на год. В целом успешная реализация проектов зависит от того, как в течение 2015 года будет складываться экономическая ситуация в стране. Сочетание таких факторов, как курс валют, стоимость нефти, результаты заседания ОПЕК в июне, взаимоотношения с западными партнерами, определят характер нашего существования на ближайшие три года. На наш взгляд, несмотря на кризис, должны в обязательном порядке реализоваться проекты по строительству транспортной инфраструктуры и, если такая возможность есть, то и социальной.

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

**06.04.2015**

- Управление и рынок труда
- Технологии и материалы: Рынок цемента Петербурга и Ленинградской области

**13.04.2015**

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Технологии и материалы: Демонтаж

**20.04.2015**

- Точки роста: Центральный район
- Технологии и материалы: Теплоизоляция

**27.04.2015**

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Рынок металлопластиковых окон

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
**3 апреля 2015**  
**14.00**

Место проведения: КВЦ «ЭкспоФорум», зал «Строящаяся недвижимость»

В рамках выставки **ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

**«Схемы приобретения жилой недвижимости в условиях сжавшегося рынка ипотеки»**

**ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:**

- Есть ли программы рассрочек у строительных фирм?
- Как падение ипотеки повлияет на условия и сроки рассрочек?
- Какова доля компаний, способных их предоставить?
- Существуют ли иные схемы приобретения жилья в рассрочку?

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

Подробная информация на **ASINFO.RU**

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

**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 строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свой 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

→ Владимир Григорьев официально вступил в должность председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга. О его назначении стало известно еще в начале марта. Представляя нового председателя сотрудникам КГА, вице-губернатор Марат Оганесян подчеркнул важность того, что Владимир Григорьев – практикующий петербургский архитектор. И знает о проблемах и специфике работы в Северной столице не понаслышке, сообщает портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Напомним, что главный архитектор Петербурга Олег Рыбин был освобожден от должности 28 ноября прошлого года.

→ Губернатор Георгий Полтавченко сделал главе КГИОП Сергею Макарову замечание за ненадлежащую кадровую работу после ареста его заместителя Игоря Гришина, говорится в сообщении портала [asninfo.ru](http://asninfo.ru). 20 марта господин Гришин был арестован по подозрению в получении крупной взятки. Губернатор в ходе заседания правительства напомнил чиновникам, что на них лежит персональная ответственность. «Задачу разворовать бюджет, брать взятки и бездельничать я не ставил. Квалификацию действий этого человека даст суд, но этот случай бросает тень на всех нас», – прокомментировал губернатор. В данный момент Игорь Гришин арестован на два месяца, однако его арест был обжалован.

→ По итогам 2014 года в Петербурге было сдано 637 объектов коммерческой, торговой, спортивной, социальной инфраструктуры. Об этом сообщила глава Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Елена Ульянова, отмечает портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Общая площадь инфраструктурных объектов – более 3 млн кв. м. За 2014 год было построено 207 административно-офисных зданий, 170 объектов коммунальной инфраструктуры и 89 складов. Глава комитета добавила, что под конец года объем прямых инвестиций в строительную отрасль снизился на 18% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года.

→ В третьем чтении принят разработанный КУГИ Закон Санкт-Петербурга «О размещении нестационарных торговых объектов», предусматривающий новый порядок размещения на территории Петербурга киосков, ларьков, кафе и т. д. В ближайшее время закон будет подписан губернатором Георгием Полтавченко. Так, согласно закону размещение торговых объектов на территории города теперь будет осуществляться на основании Схемы размещения нестационарных торговых объектов и договоров на размещение нестационарных торговых объектов (договор на размещение НТО), которые для владельцев торговых павильонов заменяет ранее существовавшие договоры аренды земельных участков. Как уточнили в КУГИ, право на заключение договора на размещение НТО целевым способом (без проведения аукциона) получат владельцы ларьков по ремонту обуви, автолавок по продаже хлебобулочных изделий, молочной, мясной и рыбной продукции и летних кафе, принадлежащих предприятиям общественного питания и прилегающих к их заведениям общепита, и др.

Продолжение. Начало на стр. 2



**Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости TWEED:**

– Состоятельность девелопера определяется источником финансирования. Чаще всего девелопер строит на заемные средства, а это на сегодняшний день крайне проблематичная схема. Соответственно, чем сложнее получение кредитных линий, тем хуже положение застройщика. Есть, конечно, проекты, которые строятся на собственные деньги, – здесь напрямую все зависит от положения инвестора. Существенно и примеры более устойчивых проектов, принадлежащих банкам. Но они в меньшинстве.

Чтобы покупателю получить ответ на вопрос о наличии финансирования у конкретного застройщика, достаточно оценить состояние площадки. Если активно-сти нет – финансирование отсутствует.



**Олег Сумбаев, генеральный директор группы SOLO:**

– В 2015 году, примерно со II квартала, строительный рынок ждет очень непростая ситуация, и она будет похожа на некое сохранение тех наработок, которые были достигнуты компаниями. Девелоперы будут выдерживать паузу, потому больших и глобальных строек пока не предвидится. Никто из застройщиков не захочет входить в проекты в условиях дорогих банковских кредитов

## Сейчас ключевым признаком надежности застройщика является состояние его портфеля объектов, по которым были открыты продажи и ведется стройка

и увеличения стоимости поставок зарубежных материалов. Девелоперские компании с узким профилем деятельности и у которых нет иных источников доходов, не смогут вести стройку и рискуют полностью уйти с рынка. Также в зоне риска сейчас находятся компании, одновременно реализующие много проектов. Отмечу, что возможность завершения остается сегодня только у объектов высокой степени готовности. Для того чтобы строительная отрасль в дальнейшем вышла на уровень прошлых лет, сейчас важно сдержанно и осторожно входить в новые проекты, полностью оценивая успех реализации.



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

– Сейчас ключевым признаком надежности является состояние портфеля объектов, по которым были открыты продажи и ведется стройка. Наименее устойчивыми являются те, кто в прошлом году максимальными объемами выводил новые очереди с планируемой готовностью в конце 2016 года, чтобы реализовать ажиотажный ипотечный спрос на малогабаритные квартиры. В условиях ускорения инфляции им следует постараться быстрее их построить, чтобы избежать превышения расходов, которые уже нельзя будет покрыть по распроданным объектам. Если стройка, где было много продаж, наоборот, затормозилась – это плохой знак.

Лучше всего будут чувствовать себя те, кто имеет доступ к «скандинавским» деньгам, а также застройщики, предлагающие продукт для жизни, а не для инвестиционно-сберегательных целей. Люди не перестанут создавать семьи, растить детей, и им понадобится решать жилищ-

ный вопрос. Если возникнут трудности, то конкуренция спроса на «вторичке» за квартиры в современных домах будет еще жестче, и надежный застройщик качественной «первички» найдет своего покупателя. Прошлый кризис показал, что даже стратегия продаж готового жилья может оказаться выигральной, несмотря на значительное превышение средней цены предложения на этапе стройки.



**Алексей Гусев, коммерческий директор «Главстрой-СПб»:**

– Рынок ожидает коррекция спроса в пределах 20-30%. Потеряют клиентов мелкие застройщики. При жестком сценарии развития рынка недвижимости в 2015 году спрос снизится до 50%. Вывод новых проектов существенно уменьшится или будет отложен, а стоимость строительства жилых комплексов в активной фазе реализации увеличится на 10%. Ряд объектов может быть заморожен. Рынок ожидает более существенная ценовая коррекция, нежели при первом варианте развития событий. Высока вероятность, что мелкие застройщики покинут рынок (10-15%). Год пройдет под знаком крупных и надежных компаний, имеющих наибольшую степень доверия у покупателей. По его итогам девелоперами будет продано примерно 2 млн кв. м жилья (вместо 5 млн кв. м, реализованных в 2014 году). Цены существенно не изменятся, возможен рост в пределах инфляции. По отдельным сегментам рынка (комфорт- и бизнес-класс) мы допускаем снижение цен.



**Александр Павлов, руководитель коммерческой службы ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:**

– Мы прогнозируем в этом году уменьшение доли сделок с привлечением ипотечных средств. На наш взгляд, это приведет к существенному снижению объемов продаж квартир эконом-класса и очень значительно отразится на сегменте недвижимости иных классов. Вероятно, ряд компаний в связи с этим будут увеличивать рассрочки до пяти лет, делать более гибкие графики платежей, применять индивидуальный подход к клиентам. Но такие условия смогут предложить только крупные, стабильные девелоперы.



**Игорь Петров, генеральный директор E3 Investment:**

– Рост себестоимости строительства, по разным оценкам, составит от 20 до 40%. Застройщики оказываются «между молотом и наковальней» – падение спроса и рост себестоимости заставляют беспокоиться о положении многие фирмы. Дополнительным фактором, усложняющим положение застройщиков, являются высокие ставки по кредитам. Некоторые эксперты заявляют, что в сфере жилищного строительства практика проектного финансирования практически сошла на нет еще до повышения ключевой ставки и ставок по кредитам. Кредитоваться же под 30% и более вряд ли готов кто-либо из застройщиков. Многих девелоперов ждет непростой период. В таких условиях к признакам надежности строительных компаний можно отнести в первую очередь отсутствие крупных кредитов, особенно в зарубежных валютах, наличие собственной производ-

ственно-технической базы, преобладание проектов высокой и средней степени готовности в общем портфеле, гибкую и активную реакцию руководства компании на постоянно меняющиеся внешние обстоятельства.



**Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:**

– В идеале следует ухаживать за репутацией (который уже пережил предыдущие кризисы и не срывает сроки сдачи домов). Лучше, когда застройщик возводит объект за счет собственных средств и работает по 214-ФЗ, заключая ДДУ от имени головной структуры. При строительстве дома много времени и средств уходит на получение технических условий на подключение коммуникаций. Поэтому не лишним будет проверить, получил ли застройщик технические условия и построил ли инженерные сети. Компания «Отделстрой» на 100% соответствует этим критериям надежности.



**Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС»:**

– Прежде всего, застройщик должен иметь хорошую репутацию на строительном рынке. 19 марта 2015 года было подписано соглашение об основных принципах добросовестной работы на рынке жилищного строительства в период экономической нестабильности. Этот важный для отрасли документ был подписан 10 крупнейшими застройщиками, в числе которых ГК «ЦДС». Соглашение предусматривает работу в рамках действующего законодательства, информационную прозрачность деятельности компаний и обеспечение качества строительства. Важно также, чтобы компания не имела большой задолженности, особенно валютной. В портфеле у застройщика должен быть большой земельный банк и целый ряд объектов в высокой степени готовности.



**Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект»:**

– Сегодня можно найти множество способов проверки ответственности и надежности девелопера. Покупатель вправе посмотреть и изучить бухгалтерские балансы, годовые и аудиторские отчеты. Проектная декларация должна находиться в общем доступе и содержать информацию как о новостройке, так и об участке земли. Получить сведения о земельном участке можно на электронной странице Росреестра, используя кадастровый номер. Стоит проверить компанию на наличие поручительства финансового учреждения или страховой компании, убедиться в отсутствии долгов. Следует удостовериться, что компания-застройщик обладает обязательной учредительной и проектной документацией, правом и разрешением на строительство на земельном участке. Если застройщик уже много лет работает на рынке, стоит посетить уже готовые, сданные им в эксплуатацию жилые объекты и лично оценить качество строительства. Чтобы оценить имидж застройщика на рынке, покупателю желательно проанализировать публикации о компании в газетах, журналах, Интернете. Публичность компании – это свидетельство того, что она не боится быть на виду. Из этого также следует, что компания из всех сил будет «держат марку» и поддерживать положительную репутацию, так как неисполнение обязательств с ее стороны получит большой общественный резонанс.

# Павел Созинов: «Аварийный» законопроект ущемляет права собственников»

**Максим Еланский** / Общероссийский Народный Фронт призывает Минстрой РФ пересмотреть законопроект о расселении граждан из аварийного жилья. Эксперты общественного движения полагают, что текущая редакция документа имеет ряд существенных недостатков. Об особенностях «аварийного» законопроекта, идущего вразрез с действующим Жилищным кодексом, рассказал «Строительному Еженедельнику» член штаба ОНФ в Петербурге Павел Созинов.

**— Павел Борисович, что же из себя представляет законопроект о расселении аварийного жилья, на который обратили внимание представители Общероссийского Народного Фронта?**

— Прежде всего, отмечу, что данный законопроект был подготовлен Министерством строительства и ЖКХ РФ. Документом закрепляется порядок ведения учета аварийного жилищного фонда, определяется единый состав мероприятий по переселению граждан из такого вида недвижимости. В настоящее время законопроект проходит стадию согласования с профильными федеральными ведомствами. Вступить в силу он может, если, конечно, будет одобрен правительством и парламентом, уже с января 2016 года.

Казалось бы, данный нормативный акт действительно нужный и актуальный ввиду серьезности проблемы в стране с расселением граждан из аварийного фонда. Однако эксперты Общероссийского Народного Фронта, изучив законопроект, пришли к выводу, что основные его положения идут вразрез с целями 600-го «майского» президентского указа. Напомню, согласно ему до сентября 2017 года в стране должен быть ликвидирован весь аварийный жилищный фонд, признанный таковым на 1 января 2012 года. «Аварийный» законопроект должен наметить «дорожную карту» или обрисовать хотя бы какие-то «дорожные знаки» на последующий период.

**— Какие положения законопроекта вызвали вопросы у экспертов общественного движения?**

— Те, которые серьезным образом ущемляют права нанимателей и собственников аварийного жилья. В частности, по данному законопроекту государство берет на себя обязательства только перед малоимущими гражданами, проживающими по договорам социального найма. При этом в документе ничего не говорится о нанимателях, которые к малоимущим не относятся. В случае сноса аварийного дома такие граждане могут оказаться на улице.

Отмечу, что действующими нормами Жилищного кодекса утверждается, что в случае сноса аварийного дома другое жилье должно предоставляться всем нанимателям жилья по договорам социального найма без исключения. Не остаются без жилья или компенсации и собственники, которых сегодня более 85%. Это означает, что разработанный чиновниками Минстроя законопроект противоречит основному отраслевому правовому документу.

Добавлю, чтобы получить новое жилье, исходя из законопроекта, по договору социального найма гражданин должен встать на учет в качестве нуждающегося в переселении. Сделать он это должен не менее чем за шесть месяцев со дня признания дома аварийным, что само по себе достаточно трудоемко.

Я полагаю, что ввиду отсутствия свободного жилья, бюджетных средств на его строительство граждане будут вынуждены ждать новых квартир в течение длительного срока. В некоторых регионах страны такие очереди могут и вовсе растянуться на десятилетия. Предлагаемые законопроект формы некоммерческого найма нуждаются в уточнении, пока же никаких



серьезных объемов строительства такого жилого фонда нет. Так же как нет и маневренного фонда. Куда же чиновники предлагают выселять жителей?

**— А с какими проблемами могут столкнуться собственники аварийного жилья?**

— С весьма серьезными. Дело в том, что согласно проекту собственникам квартир в аварийном доме дается трехлетний срок, в течение которого они могут продать недвижимость инвестору. Если за этот период они не смогли реализовать ее, то муниципалитет может изъять жилье и с торгов единым лотом с другой недвижимостью аварийного дома продать

## Разработанный чиновниками Минстроя законопроект противоречит действующим нормам Жилищного кодекса и духу «майских» указов главы государства

его, после чего выплатить компенсацию гражданам. При этом согласно документу ни инвесторы, ни чиновники не обязаны, в отличие от действующего требования Жилищного кодекса, выкупать у собственников квартиры именно по рыночной цене. То есть мы заведомо идем по пути ухудшения жилищных условий граждан.

Отмечу, что, по данным экспертов ОНФ, даже сейчас при переселении граждан из аварийного жилищного фонда лишь 5% в общем объеме финансирования приходится на частные инвестиции. С учетом складывающейся экономической ситуации ждать притока инвесторов в такую проблемную отрасль вряд ли стоит.

С другой стороны, а это касается в первую очередь Москвы и Петербурга, некоторые инвесторы действительно могут быть заинтересованы в участке, на котором стоит аварийный дом, если он находится в центральной части города. Однако купить

такую площадку девелоперы намерены по заниженной цене, возможно, в коррупционной связке с чиновниками, проводящими торги. Можно сделать выводы, что собственник квартиры в аварийном доме может получить куда меньшую компенсацию, которая могла быть возможна.

На наш взгляд, в целом данный законопроект демонстрирует стремление чиновников снизить финансовую нагрузку на бюджет по расселению аварийного жилья. Однако из-за такой экономии могут пострадать как наниматели, так и собственники квартир в аварийном фонде. Поэтому мы считаем, что законопроект об аварийном жилье нуждается в серьезной доработке.

**— Какие изменения в документ предлагают внести представители ОНФ?**

— Наши эксперты подготовили ряд предложений по корректировке документа. В частности, мы считаем, что в законе должен быть прописан механизм обязательного выкупа муниципалитетом ветхих домов у граждан и предоставления им другого помещения по социальному найму. Данная норма соответствует ст. 32 Жилищного кодекса и является гарантией того, что человек не останется на улице. Кроме того, мы предлагаем властям разработать механизмы защиты граждан в их отношениях с инвестором. Так, должны быть проработаны условия получения людьми жилья в случае признания застройщика банкротом.

Несмотря на то что документ регулирует исключительно вопросы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, он не содержит норм, устанавливающих

сроки, в течение которых граждане, проживающие в аварийном жилищном фонде, должны получить жилье. Поэтому законопроектом должны быть прописаны четкие сроки получения нового жилья. Также, мы считаем, следует составить исчерпывающий список критериев, на основании которых дом может быть признан аварийным, определить стандарты формирования размера компенсации собственникам стоимости аварийного жилья.

**— Можете ли рассказать о том, как в настоящее время реализуется в Петербурге региональная программа расселения граждан из аварийного фонда?**

— В целом по сравнению с другими городами и регионами страны в Петербурге она выполняется нормальными темпами, несмотря на достаточно большой аварийный фонд. Тем не менее некоторые трудности выполнения программы, конечно, есть. Об этом свидетельствуют обращения граждан в приемную ОНФ. В частности, многие жители аварийных домов недовольны предлагаемыми вариантами расселения. Ведь многим из них предстоит покинуть обжитые районы и переехать в новостройки пригорода, где практически отсутствует социальная инфраструктура. Качество новостроек эконом-класса оставляет желать лучшего.

Нужно отметить, что в Петербурге расселение некоторых домов растянулось на долгие годы, в результате чего жилье попадает в зону риска и становится объектом для криминальных махинаций. Некоторые аварийные здания, не находящиеся под надлежащим контролем, сдаются мигрантам без какого-либо оформления.

Добавлю, что сейчас нет четких норм признания дома аварийным. Многие критерии отнесения его к таковому являются устаревшими. Мы считаем, что следует разработать более гибкую градацию, которая позволит различать аварийные дома, нуждающиеся в немедленном расселении, от ветхих, требующих неотложных мер по реконструкции без расселения. Нужен комплексный подход в схеме «капремонт-реконструкция»: разделение программ на капремонт и расселение аварийного жилья является вынужденной мерой ввиду сложности проблемы, носящей затяжной, многолетний характер. Однако структурный подход должен объединить обе программы, предлагая в том числе и страховые нормы и правила, и системные решения по управлению жильем фондом.

На мой взгляд, должен осуществляться более серьезный оперативный общественный контроль над реализацией жилищных программ. Тем более что в данную сферу государство сейчас вкладывает серьезные бюджетные ресурсы.

цифра

85%

жителей аварийных домов являются собственниками своих квартир

➔ **Фонд имущества Петербурга отчитался о продаже участков под ИЖС по итогам 2014 года.** По данным госпредприятия, в прошлом году были выставлены на продажу 83 объекта, из которых 90% было продано. По сравнению с 2013 годом объем проданных объектов вырос на 18%. В итоге всего за 2014 год на торгах было продано 74 земельных участка под ИЖС общей площадью 10,95 га, бюджет Санкт-Петербурга от их реализации составил 286,5 млн рублей. Суммарная начальная цена в результате торгов увеличилась в 1,23 раза. В пресс-службе Фонда имущества сообщили, что наибольшее количество проданных в 2014 году объектов пришлось на Зеленогорск и Петергоф. При этом в выборку по районам города добавились Пушкинский и Колпинский районы, которые не были представлены в 2013 году. Спрос на Колпинский район оказался достаточно высоким, о чем свидетельствует коэффициент превышения в размере 2,38. В 1,5 раза увеличилось количество реализованных участков в Выборгском и Петродворцовом районах. Средняя стоимость сотки за 2014 год снизилась по сравнению с 2013 годом, что связано с увеличением количества участков в южных районах, цена которых уступает стоимости объектов северной части города. Кроме того, более чем на 30% упал в цене Курортный район в целом, что объясняется отсутствием продаж в 2014 году высоколиквидных участков в Сестрорецке по сравнению с 2013 годом.



Окончание. Начало на стр. 2, 8

**Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс»:**

– Доверие вызывает зарекомендовавший себя на рынке застройщик и объекты на финальной стадии строительства. Покупателю лучше не входить в дешевые стройки на фундаменте и не обращаться к не известной в отрасли компании. Это правило действовало во времена всех кризисов.



**Дарья Баранова, директор по маркетингу O2 Group:**

– Более стабильными оказываются незарегистрированные строительные компании. Оценивать надо и информационную политику застройщика. Открытость к клиентам свидетельствует о долгосрочных планах. Не следует слишком доверять отзывам в Интернете, к сожалению, часто они оставлены недобросовестными конкурентами. Формировать свое мнение лучше самостоятельно – посетите стройку, пообщайтесь с менеджерами, проверьте документы. В частности, права на землю на интересующий объект – аренда с правом выкупа или собственность – говорят о надежности проекта.



**Елена Пальчевская, коммерческий директор инвестиционно-строительной группы «МАВИС»:**

– Наиболее надежно крупные застройщики с хорошей репутацией и портфолио построенных и сданных вовремя объектов. Доступной, полной и прозрачной должна быть разрешительная и проектная доку-

ментация компании, договор. Оптимально, чтобы земельный участок, на котором ведется строительство, был в собственности у застройщика, а не принадлежал ему на правах аренды. Рекомендую доверять свои сбережения застройщикам, работающим по 214-ФЗ, который максимально эффективно защищает права дольщиков.



**Валерий Ершов, генеральный директор ООО «Инвестиционно-строительная компания ВИКИНГ»:**

– Не стоит доверять просто словам, застройщик должен каждое свое слово или обещание подтверждать документально. Желательно на встречу взять знакомого юриста или просто нанять за деньги. Пусть он ознакомится с полным пакетом документов застройщика. Обратите внимание на разрешение на строительство, наличие договора страхования ответственности застройщика, а также договора на право пользования земельным участком под строительство. Особое внимание уделите договору, по которому будет оформляться купля-продажа недвижимости. Также следует прочесть в Интернете отзывы об интересующем вас застройщике. Обязательно посетите его официальный сайт и местные интернет-форумы. На многих из них есть специальная ветка «Жилищный вопрос». Зайдите в нее и создайте новую тему: «Стоит ли доверять застройщику (и далее название строительной компании)?». Внимательно читайте, что будут писать вам посетители интернет-форума. Если застройщик уже много лет работает на рынке, то обязательно посетите уже готовые, сданные им в эксплуатацию жилые объекты. Можете пообщаться с жильцами – узнать, нарушал ли застройщик сроки сдачи дома в эксплуатацию. Если срок задержки до полугода – это еще нормальное явление, не стоит этого

пугаться. Если срок задержки сдачи жилого дома в эксплуатацию больше – повод призадуматься. Два-три года задержки – бегите от такого застройщика. Обязательно посетите лично интересующий вас объект, возводимый этим застройщиком. Нужно пообщаться под тем или иным предлогом со строителями, простыми рабочими. У них, например, поинтересуйтесь, вовремя ли им платят зарплату. Если вы разберетесь в строительных материалах, то обратите внимание, какие из них использует застройщик на своем объекте. Если самые дешевые и некачественные, то это может говорить о проблемах финансирования строительства данного объекта.



**Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:**

– Гарантом финансовой устойчивости и надежности застройщика выступает 214-ФЗ, который защищает права и интересы дольщиков. Обращайте внимание, как давно компания на рынке, есть ли у нее свои производственные мощности, какие банки кредитуют строительство и являются партнерами по ипотечным программам. Критериями надежности могут также стать реализованные проекты, отзывы дольщиков в Интернете, оценки экспертов в СМИ, победы компании в отраслевых конкурсах. Совокупность факторов позволит сделать верный выбор.

цифра

на 20-30%

ожидается снижение спроса на жилье в 2015 году

## новости «Союзпестрострой»

### ➔ Юбилей «Союзпестрострой»

27 февраля в честь юбилея союза его директор Л.М. Каплан произвел торжественный полуденный выстрел из пушки Петропавловской крепости. К празднику входящим в союз журналом «СТО» был подготовлен специальный юбилейный выпуск, а также кинофильм, посвященный «Союзпестрострою». Вечером на торжественном праздновании своего 20-летия союз принимал теплые поздравления от руководителей города, дружественных общественных организаций и компаний, входящих в «Союзпестрострой».

### ➔ Коллективный стенд

18-21 марта «Союзпестростроем» совместно со СРО НПП «Союзпестрострой-Проект» был организован коллективный стенд в рамках крупнейшей международной строительной выставки северо-запада России «ИнтерСтройЭкспо», который посетили около 400 человек. Кроме собственной рекламной продукции компаний сведения о них были представлены в «Справочнике Союзпестрострой» и «Каталоге строительных услуг и продукции компаний Союзпестрострой» (в электронном виде), а также «Справочнике проектных организаций». Участие в коллективном стенде для членов обеих организаций было традиционно бесплатным.

Стенд «Союзпестрострой» пользовался у посетителей и участников выставки необычайной, но заслуженной популярностью. За четыре дня работы интерес не ослабевал как в целом к деятельности «Союзпестрострой», так и к компаниям, экспонируемым на стенде. Работа на стенде в дни «ИнтерСтройЭкспо» вызвала у многих его посетителей большой

интерес, вследствие чего уже по завершении выставки несколько руководителей строительных компаний побывали в дирекции союза на Шпалерной ул., 52, и провели собеседование с руководством дирекции о возможности вступления в союз. Союз открыт для вступления всем компаниям инвестиционно-строительной сферы для активного отстаивания общих интересов строителей.

### ➔ «Инноваторы» Санкт-Петербурга, объединяйтесь!

19 марта в рамках форума «ИнтерСтройЭкспо» «Союзпестрострой» провел заседание круглого стола «Проблемы инновационного развития строительства и промышленности строительных материалов». Ключевым стал вопрос о назревшей в городе необходимости консолидации в одном направлении усилий всех организаций, занимающихся в настоящее время продвижением инноваций в сфере строительства и промышленности строительных материалов в Санкт-Петербурге, а также компаний – производителей строительных материалов и конструкций, выпускающих актуальную для города инновационную продукцию.

В связи с этим на заседании было принято принципиальное решение о создании Инновационной секции «Союзпестрострой», которая должна стать единым звеном, объединяющим все эти структуры. В мероприятии приняли активное участие М.С. Мейксин – председатель Комитета по промышленности политики и инновациям, на которого возложена задача инновационного развития города, а также К.В. Озимов – начальник отдела строительства Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, в котором большое внимание уделяется обсуждению проблемы применения инно-

вационных материалов в транспортных объектах города. Оба приветствовали идею создания в городе Инновационной секции и обещали поддержку в ее работе от представляемых ими комитетов.

Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко поручил возглавить секцию, которая призвана заниматься инновационным развитием строительной отрасли города, начальнику управления перспективного планирования комитета И.И. Шикалову. На заседании круглого стола были приняты принципиальные вопросы в организации работы секции:

- секция создается в виде общественной структуры с участием администрации города и работает на безвозмездной основе;
  - в работе секции могут участвовать любые заинтересованные организации, в том числе и не входящие в «Союзпестрострой»;
  - организационное обеспечение работы секции ведет «Союзпестрострой».
- Первое заседание Инновационной секции запланировано на первую декаду апреля. Объявление о нем будет размещено на сайте союза [www.spbssk.ru](http://www.spbssk.ru).

### ➔ Общественный совет по малому предпринимательству

26 марта в Смольном состоялось очередное заседание общественного совета по малому предпринимательству при губернаторе Санкт-Петербурга. Основным вопросом повестки дня стало обсуждение необходимых механизмов государственной поддержки малых и средних предприятий в сложившихся экономических условиях. Вице-президент, директор «Союзпестрострой» Л.М. Каплан выступил с предложением организации в городе строгого мониторинга исполнения прав малого и среднего предприниматель-

ства в каждой отрасли (44-ФЗ и 223-ФЗ). Кроме того, он призвал воспользоваться правом проведения торгов по госзаказу без обеспечения исполнения контракта, предоставленным «антикризисным» постановлением Правительства РФ № 199 от 06.03.2015, а также распространить аналогию с ним на организуемые в городе торги по капитальному, предназначенные в основном для малых и средних строительных компаний города, остро нуждающихся в поддержке. Его предложения внесены в поручения, принятые по итогам заседания общественного совета.

### ➔ О правах малого и среднего строительного бизнеса

27 марта прошло заседание рабочей группы «Развитие предпринимательства» Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка. В мероприятии приняла участие помощник директора «Союзпестрострой» И.Г. Толдова, которая подняла вопрос об особой поддержке малого и среднего бизнеса в строительной отрасли как одной из основополагающих отраслей экономики города, в том числе о необходимости постоянного мониторинга исполнения федерального законодательства в части прав компаний малого и среднего бизнеса, его анализ, на основе которого – формирование конкретных предложений по увеличению доли этого сегмента рынка в городских торгах, проводимых по 44-ФЗ и 223-ФЗ.



# Михаил Медведев:

## «Сегодня есть хорошая возможность поторговаться с продавцами земли»

**Татьяна Крамарева** / Основным механизмом поддержки строительного рынка со стороны Смольного должна стать помощь в решении точечных вопросов, убежден Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». ➔

– Отражаются ли на деятельности вашей компании кадровые перестановки в Смольном? Вы отслеживали ситуацию со сменой председателя Комитета по градостроительству и архитектуре?

– Конечно, я знаком с этой ситуацией. Но сегодня мы не так тщательно отслеживаем кадровые перестановки, как раньше. Принципиальная константа для нас – вице-губернатор по строительству Марат Оганесян, с которым у основных застройщиков есть контакт и взаимопонимание и который курирует все профильные ключевые вопросы.

– В чем вы видите поддержку городской власти?

– Наверное, если бы мы работали с бюджетом, можно было бы более широко ответить на этот вопрос. Но занимаясь строительством жилья массового сектора и продавая эти квартиры конечному потребителю, мы взаимодействуем с властью только по каким-то основным инфраструктурным и градостроительным вопросам.

– На Съезде строителей Санкт-Петербурга губернатор Георгий Полтавченко пригласил застройщиков обращаться в Смольный при возникновении проблем. На ваш взгляд, такие обращения последуют в текущем году?

– Разумеется, хотелось бы, чтобы не последовали. Однако всегда есть поводы поговорить с представителями власти и уточнить градостроительные вопросы. Например, те моменты, которые имеют отношение к региональным градостроительным нормативам, изменениям генплана города, точечным вопросам по проектам планировок.

Мне вообще кажется, что ускорение принятия решений по точечным вопросам в строительной сфере сегодня должно стать основным механизмом поддержки рынка со стороны городского правительства. Я имею в виду сокращение сроков утверждения проектов планировки, выдачи разрешений на строительство и актов ввода в эксплуатацию, то есть помощь в координации действий тех служб, которые решают строительные вопросы на местах.

Если же говорить о финансовых аспектах взаимодействия застройщиков и Смольного, то остаются субсидии для участников жилищных программ и выкуп квартир городом (правда, в меньшем объеме, чем прежде).

– Нуждается ли профильное федеральное законодательство в дальнейшем совершенствовании или все необходимое уже сделано?

– Наверное, вносить коррективы в законодательство можно всегда. Но жесткой необходимости в этом именно сегодня я не вижу.

– А как, по вашему мнению, повлияло на рынок введение обязательного страхования ответственности застройщиков?

– Моя позиция, и, думаю, со мной солидарны многие застройщики, такова, что принудительное страхование – вещь



Фот.: Никита Кривоно

абсолютно ненужная, искусственная. Страхование должно быть добровольным. Особого влияния на рынок законодательная новелла, связанная со страхованием ответственности застройщиков перед участниками долевого строительства, не оказала.

– В конце декабря губернатор Ленобласти Александр Дрозденко представил «Программу эффективного рубля», где, с одной стороны, предполагалась оптимизация расходов, а с другой – повышение доходов. Что предполагает «программа эффективного рубля» вашей компании?

– А чем ситуация сегодня отличается от той, которая была год назад? Во-первых, я абсолютно искренне считаю, что сейчас

– Что делать, чтобы остаться на плаву, компаниям, которые менее устойчивы, чем ваша? Можно ли сегодня решить давно копившиеся проблемы?

– Знаете, проблемы всегда проявляются в моменты сжатия рынка. Но, образно говоря, поезд никогда не уходит. Надо работать ежедневно, последовательно. Возможность исправить все, что угодно, есть до последнего.

– Как на фоне экономических сложностей изменились предпочтения покупателей?

– Сегодня потенциальные покупатели заинтересованы в более длительной рассрочке и большей степени готовности дома на момент совершения сделки. В ближайшей перспективе почти наверняка

## Объективных оснований для снижения цен нет, но демпинг со стороны компаний, выводящих новые проекты, вполне объясним

кризиса на рынке недвижимости нет. Возможно, справедливо говорить о небольшом сжатии спроса.

Во-вторых, любой застройщик заинтересован в минимальной себестоимости строительства, и над этим надо работать постоянно. Я просто не понимаю, как моментально можно сократить себестоимость на 20%. Это надо было тогда делать еще 10 лет назад. Другое дело, что инвестиционная стратегия может быть разной. Сейчас мы, к примеру, новых объектов не начинаем и покупки земельных участков не планируем, потому что непонятно, какую цену считать разумной.

– Какие новые возможности для бизнеса вы видите сегодня?

– Сегодня представляется хороший случай поторговаться с продавцами земли. Наверное, через какое-то время те, у кого есть деньги на приобретение земель, смогут договориться о выгодных условиях с собственниками участков.

жилья. Это более гибкая система скидок, более длительная рассрочка и т. д.

Сегодня, кстати, многие застройщики отмечают стабильность покупательского спроса. У нас, например, благодаря нескольким новым объектам, выведенным на рынок за последние месяцы, объем продаж в январе нынешнего года увеличился по сравнению с началом 2014 года. Правда, существенно изменилась структура спроса. Если в конце прошлого года доля сделок с привлечением ипотечных кредитов в нашем портфеле составляла 50%, то в январе – только 10%, а сейчас этот показатель равен 20%.

– Вы планируете сохранить прежний пул банков-партнеров?

– Конечно, от кого-то мы отказались просто потому, что сейчас не все банки из числа тех, кто ранее развивал ипотечное кредитование, работают на рынке. Но перспектив ипотеки выглядят достаточно позитивно. С воодушевлением и застройщики, и, думаю, покупатели восприняли недавнюю новость о понижении процентной ставки по ипотечным кредитам у одного из наиболее сильных игроков в этом сегменте в Петербурге – банка «Санкт-Петербург». А если вспомнить недавний вторичный пересмотр ключевой ставки Центробанком, можно с большой долей уверенности говорить о том, что процент сделок с участием ипотечных кредитов будет и далее расти.

– К каким событиям ваша компания готовится в ближайшее время?

– В мае мы переедем в новый офис, расположенный в бизнес-центре «Аполло» на пр. Добролюбова. Эти коммерческие площади мы приобрели еще год назад, а теперь все готово к переезду.

Если говорить о реализации проектов, подчеркну: работа идет без неожиданностей. Например, планово занимаемся проектными работами по новому городу в Новосаратовке: это не те расходы, на которых надо экономить. С точки зрения проектирования, прохождения экспертизы, получения разрешений на строительство мы выдерживаем график по всем заявленным объектам. Даже более того – пытаемся наращивать темпы. Кстати, сейчас мы практически все объекты проектируем силами собственного конструкторского бюро.

– Ваши планы по вводу жилья в эксплуатацию в нынешнем году тоже остаются неизменными?

– Обязательства перед дольщиками по завершению объектов выполним обязательно. А вот введем ли до конца года 200, 300 или 500 тыс. кв. м – пока прогнозировать сложно. Но наша минимальная планка – это ввод 200 тыс. кв. м в год.

– На какую динамику цен рассчитывать потребителям? Скажем, будут ли застройщики снижать цены, чтобы стимулировать покупательский спрос?

– Объективных оснований для снижения цен нет, а демпинг со стороны некоторых компаний, выводящих на рынок новые проекты, вполне объясним. Самый простой способ обеспечить финансирование проекта на нулевом цикле – снизить цены, пусть даже себе в убыток, в расчете на последующую прибыль. Но отказ от демпинга – одна из характеристик надежной компании. И ведущие игроки рынка не снижают ценовую планку, но предлагают покупателям больше вариантов приобретения

цифра

до 30%

составит годовой рост себестоимости строительства жилья сегментов комфорт и бизнес



Смольный на выставке представляли вице-губернатор Марат Оганесян и глава Комитета по строительству Михаил Демиденко

## Новая площадка и новые возможности

**Татьяна Переделкина** / С 18 по 21 марта в Петербурге прошла 21-я Международная строительная выставка «ИнтерСтройЭкспо». В этом году мероприятие проходило на новой выставочной площадке – «ЭкспоФорум».

Организатором выставки выступила компания «Примэкспо», входящая в группу компаний ITE. Генеральным информационным партнером стали газета «Строительный Еженедельник» и портал «АСН-инфо».

Как сообщили организаторы, в этом году участниками выставки стали 190 компаний из семи стран – России, Беларуси, Украины, Германии, Финляндии, Турции и Польши. Практически в этом же международном составе строители собирались и на прошлую юбилейную выставку в апреле 2014 года, отсылаясь только Канада. А вот количество участников по сравнению с прошлым годом сократилось вдвое – в 2014 году свою продукцию на выставке представили 362 компании.

### Обновленная экспозиция

Впрочем, новая площадка открыла и свежие возможности. Так, компания «Либхерр-Русланд» сумела экспонировать на своем стенде внутри павильона строительную технику в натуральную величину. В Ленэкспо такой возможности не было – экскаваторы и погрузчики посетители выставки вынуждены были рассматривать на улице перед входом. По словам организаторов, в 2015 году почти 40% компаний принимают участие в мероприятии впервые, что «говорит о высоком доверии к выставке как к эффективному маркетинговому инструменту развития бизнеса, в том числе в сложных экономических условиях». Многие крупные компании не скрывали, что сейчас склонны экономить на выставочной деятельности. Крупными стендами отметились «ЛСР. Стеновые-СЗ» и Н+Н. По словам генерального директора ООО «Н+Н» Надежды Солдаткиной, из-за кризиса компания резко сократила бюджет участия в подобных мероприятиях. «По сути, мы отказались от участия во всех мероприя-

тиях, кроме «ИнтерСтройЭкспо», – сказала госпожа Солдаткина. «Если не брать абсолютные цифры, то у меня не сложилось впечатления, что участников и экспонентов стало меньше по сравнению с прошлым годом, – поделился впечатлениями генеральный директор компании «Леонтьевский мыс» Игорь Оноков. – Живая и информативная выставка, которая мне лично показалась интересной. С одной стороны, непривычна новая площадка мероприятия, с другой – хорошая логистика, нет проблем с парковочными местами».

Посетители «ЭкспоФорума» получили возможность посетить и другие мероприятия, например международ-

ную выставку по транспорту, логистике и складским технологиям «ТрансБалтика», международную выставку Aqua-Therm St. Petersburg, IV Международную выставку загородного домостроения «Загородом» и XVIII Международную выставку CleanExpo St. Petersburg.

### В градостроительном ключе

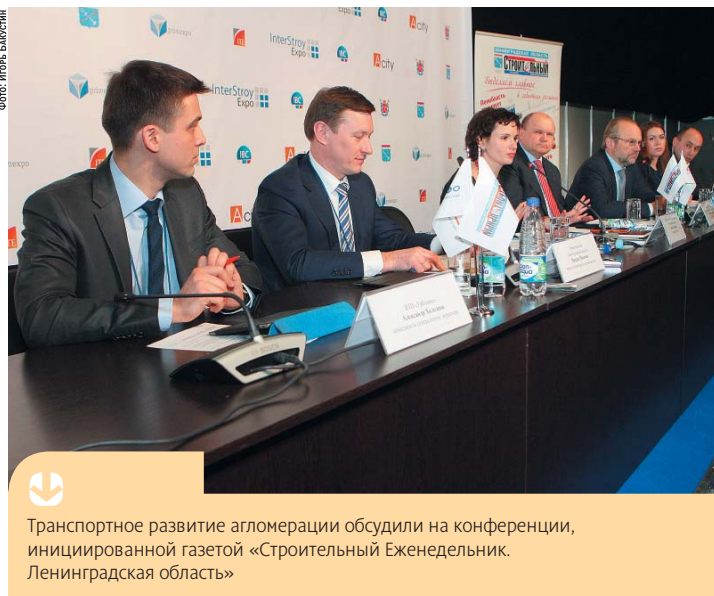
Содержательная часть выставки была представлена двумя полемическими площадками – с 18 по 19 марта состоялся VIII Форум градостроительства и архитектуры А.City, а с 19 по 20 марта прошел XV Международный конгресс по строительству ИВС. Главной темой для обсуж-

дения стало полицентричное развитие Санкт-Петербурга и перспективы развития локальных центров как самостоятельных экономических единиц. Как заметил председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин, впервые основная тема «форумной» части выставки связана с градостроительной политикой, и этот акцент сделан вовремя – стройкомплекс переживает не лучшие времена, а градостроительство является экономическим костяком любого субъекта Федерации. Если в 2014 году на выставке был замечен внушительный правительственный десант – губернатор Георгий Полтавченко, глава РСС Владимир Яковлев, представители Минстроя РФ, то в этом году глава Петербурга не присутствовал вовсе.

### Работа по кодексу

Смольный на выставке представляли глава Комитета по строительству Михаил Демиденко и вице-губернатор Марат Оганесян. Обращаясь к участникам и гостям выставки «ИнтерСтройЭкспо», вице-губернатор отметил, что выставка является знакомым событием для строительной отрасли Северо-Западного региона России и вносит весомый вклад в обсуждение дальнейших шагов по развитию инвестиционных программ в области строительства и наиболее эффективных решений текущих проблем. В рамках церемонии открытия выставки власти города подписали соглашение с застройщиками о добросовестной работе на рынке. Свои подписи под документом поставили 10 компаний: ЗАО «Строительный трест», ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ГК «Пионер», ГК «Эталон», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «ЦДС», холдинг RBI, «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», ООО «Сэтл Сити» и ООО «УК «КВС». В документе прописаны основные критерии надежности строительных компаний, среди которых – работа в соответствии с требованиями 214-ФЗ, обеспечение застройщиками своих обязательств по передаче жилых помещений участникам долевого строительства, информационная прозрачность деятельности компаний, обеспечение качества строительства и многое другое. Строительные компании, подписавшие соглашение, гарантировали соответствие своих организаций перечисленным критериям.

Во второй день конгресса по строительству ИВС состоялась конференция «Транспортная инфраструктура и дорожное строительство», инициатором которой выступила газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область». Конференцию посетила внушительная правительственная делегация двух регионов – вице-губернатор Ленобласти по строительству Михаил Москвин, первый заместитель председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга Анатолий Мишанов, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгений Домрачев. Представитель городской администрации рассказал об основных направлениях развития транспортной инфраструктуры в городе – строительстве новых станций метро, транспортного обхода центра города, подготовке к чемпионату мира 2018 года. По его словам, до 2020 года будет создано более 10 новых станций метро на четырех ветках метрополитена, введена система платных парковок, также разработана программа развития 60 городских транспортно-пересадочных узлов. В свою очередь, Михаил Москвин рассказал, что на сегодняшний день на развитие дорог в регионе предусмотрено около 10 млрд рублей – эти деньги пойдут на строительство путепроводов, содержание и текущий ремонт дорог.



Транспортное развитие агломерации обсудили на конференции, инициированной газетой «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

# Нина Креславская:

## «Создание благоприятной среды в жилых комплексах – это наш приоритет»

**Екатерина Костина** / Нина Креславская, заместитель председателя совета директоров ГК «РосСтройИнвест», рассказала в интервью газете «Строительный Еженедельник» о том, как реализуется концепция «Доступный комфорт» в различных жилых объектах компании. ➔

**– Многие застройщики говорят, что в кризис им придется передвинуть ввод своих объектов. Пересматривали ли ГК «РосСтройИнвест» перенос сдачи своих жилых комплексов?**

– Несмотря на кризис, ГК «РосСтройИнвест» не меняет планы по срокам сдачи заявленных объектов. В этом году у нас вводятся в эксплуатацию три жилых комплекса – «Утренняя звезда», «Дом с курантами» и «Земляничная поляна». По объекту «Утренняя звезда» мы на полгода раньше намеченного срока получили акт ввода в эксплуатацию. В апреле мы планируем начать заселение.

С другой стороны, полным ходом идет строительство других объектов компании – ЖК «Золотые купола» в Сертолово и ЖК «Старая крепость» в Мурино. Кроме этого, мы работаем над нашим новым проектом – ЖК «Кремлевские звезды», который будет возведен на ул. Типанова в Московском районе Петербурга. Уже получен градостроительный план участка и идет проектирование.

В то же время мы решили отложить реализацию и не начинать продажи в ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая», проект которого в конце 2014 года успешно прошел государственную экспертизу в Москве. Это жилой небоскреб, состоящий из двух башен высотой 140 м. Как правило, у таких объектов себестоимость процентов на 30 выше, чем у жилых комплексов того же класса, но высотой до 75 м. К тому же в этом проекте применен целый ряд современных инженерных систем и видов оборудования европейского производства. В связи с падением курса рубля эти позиции стали для нас вдвое дороже. В первую очередь это касается фасадных систем, остекления, систем кондиционирования и пожаротушения, лифтового оборудования и т. д. Сейчас мы ищем варианты, которые без ущерба качеству сделают этот яркий проект рентабельным. Земля, на которой будет реализовываться проект, находится в собственности ГК «РосСтройИнвест», поэтому мы можем позволить себе отложить его реализацию на некоторое время и в более благоприятное для рынка время начнем его осуществление.

**– В конце ноября 2014 года началась реализация ЖК «Золотые купола». СМИ окрестили проект уникальным и самодостаточным. В чем новый подход к его реализации, тем более что в пригороде уже анонсирована тема малоэтажных проектов?**

– Мы не считаем этот проект уникальным. Но, безусловно, он яркий, интересный и во многом самодостаточный. С нашей точки зрения, он интересен для покупателя тем, что в нем будет очень удобно и комфортно жить, и в нем есть все для такой жизни. ЖК «Золотые купола» строится недалеко от города Сертолово во Всеволожском районе Ленинградской области. Это живописное место – с двух сторон жилой комплекс окружает лесной массив, а рядом расположены два озера – Медное и Саржинское. В то же время ЖК «Золотые купола» имеет хорошую транспортную доступность – 10 минут до кольцевой автодороги и 20 минут до метро «Прспект Просвещения».

Это проект комплексного освоения территории, рассчитанный на 8 тыс. жителей. Он будет реализован с учетом нашей концепции «Доступный комфорт», которая подразумевает создание благоприятной среды для будущих жильцов и создание собственной социально-культурной инфраструктуры в жилом комплексе. В ЖК «Золотые купола» будет построена школа, два детских сада с бассейнами, фитнес-центр, торгово-развлекательный комплекс, неподалеку от которого разместится парк с детскими безопасными аттракционами. Кроме этого, будет организован кабинет педиатра и культурно-образовательный центр, а также отдельно стоящий храм в центре жилого комплекса. Большое внимание в проекте будет уделено благоустройству, в частности будут организованы велосипедные дорожки, места для пикников и другие элементы.

### Несмотря на кризис, ГК «РосСтройИнвест» не меняет планы по срокам сдачи заявленных объектов

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко во время церемонии закладки первого камня в фундамент объекта отметил грамотную планировку комплекса, соблюдение нормативов по этажности и плотности населения, а также то, что в нем будет построено широкий перечень социальных объектов. В настоящее время мы уже получили разрешение на строительство одного из детских садов и собираемся начать его возведение в рамках первой очереди ЖК.

**– Какое внимание уделено архитектуре будущего объекта?**

– ЖК «Золотые купола» выполнен в стиле неоклассицизма архитектурной мастерской «Ярра проект», входящей в ГК «РосСтройИнвест». Главный архитектор – Михаил Копков. Это малоэтажный комплекс из нескольких десятков четырехэтажных домов, в котором предусмотрены закрытые дворы, видеонаблюдение. И это все также по праву будущим жителям.

Надо сказать, что архитектурный облик любого жилого комплекса имеет для нас очень большое значение. Подчеркивает это и тот факт, что идеи проектов рождаются не только талантами наших архитекторов, но еще и талантами многих наших коллег из самых разных отделов и подразделений.

**– Как организована социальная инфраструктура в другом недавно стартовавшем проекте компании – ЖК «Старая крепость»?**

– Это современный жилой комплекс на 60 тыс. кв. м жилья. Проект ЖК «Старая крепость» органично вписан в существующую инфраструктуру. Территориально он находится в уже обжитой и обустроенной части Мурино, с невысокой плотностью застройки. Это очень зеленая часть поселка, где присутствует вся необходимая социальная инфраструктура – детские сады,

например в области робототехники. Но подобные центры объединяют и взрослых, которые встречаются, общаются, отмечают праздники, участвуют в совместных благотворительных акциях и т. д. Например, жильцы ЖК «Князь Александр Невский» занимались сбором гуманитарной помощи для жителей юго-востока Украины.

В настоящее время культурно-образовательный центр находится на балансе компании «РосСтройИнвест». Внутри центра особое место занимает музей имени Александра Невского. В нем в том числе представлены экспонаты, найденные в раскопках в Псковской и Новгородской областях. Музей пользуется большой популярностью не только у жителей Петербурга, но и у гостей нашего города.

**– Корректировала ли компания «РосСтройИнвест» свою ценовую политику, в частности в проектах «Золотые купола» и «Старая крепость»?**

– Наша строительная компания придерживается выдержанной ценовой политики – мы резко цены не повышаем и резко их не снижаем. Потому что у нас есть наша святая обязанность – достроить объект. Мы не можем уйти в демпинг. Обычно наши цены плавно растут с повышением готовности наших объектов.

Традиционно весной мы проводим скидки и акции, которые распространяются не на все предложение, а на отдельный пул квартир. Кроме этого, когда сократился объем ипотечных сделок, то мы ввели такой продукт, как «Беспроцентная рассрочка». Также мы работаем и с программой «Удобная рассрочка», предполагающей оплату квартиры по согласованному с покупателем графику.

Если бы я сама сегодня покупала квартиру, то при принятии решения опиралась бы на ряд факторов, а не руководствовалась только тем, насколько низка цена предложения такого-то застройщика. Правильно было бы оценить его репутацию и собрать о нем информацию – о качестве и сроках ранее введенных им в эксплуатацию объектов, поинтересоваться отзывами жильцов и т. д. А что касается цен – по нашим прогнозам, большого падения цен на жилье не предвидится, так как себестоимость строительства не снижается из-за стабильно растущих цен на строительные материалы.

Сегодня застройщик может сэкономить только на своих внутренних издержках. Сейчас в выигрыше находятся те девелоперы, которые имеют диверсифицированную структуру, то есть в их составе есть проектные, подрядные компании, предприятия по производству строительных материалов и т. д. К таким как раз относится ГК «РосСтройИнвест».

школы, есть детская и взрослая поликлиника, музыкальная школа, супермаркет, аптека, отделение банка и другие объекты. В то же время мы планируем открыть несколько социальных и коммерческих объектов внутри самого комплекса – небольшой супермаркет, кафе, фитнес-центр, пекарню, а также культурно-образовательный центр.

**– Сразу в двух новых проектах компании – «Золотые купола» и «Старая крепость» – присутствует такой объект, как культурно-образовательный центр. Насколько я понимаю, до вашей компании никто не создавал такой формат, каково его назначение?**

– Впервые формат культурно-образовательного центра наша компания реализовала в уже введенном в эксплуатацию жилом комплексе «Князь Александр Невский». Самая основная функция этой структуры – это образование детей, особенно в тех областях, которые не преподают в школе,



цифра

на 8 тыс.

жителей рассчитан ЖК «Золотые купола»

# Растущий интерес к страхованию квартир

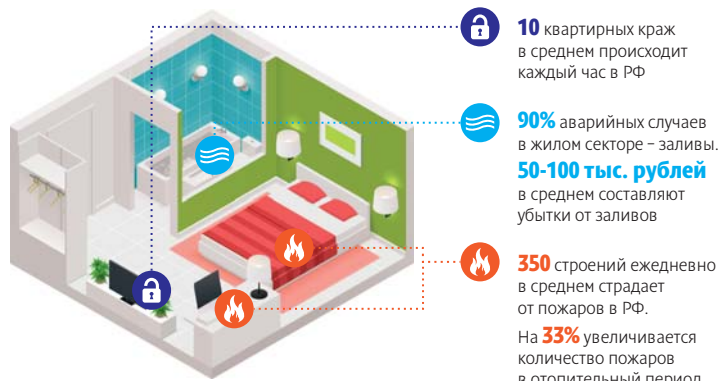
**Вероника Маслова** / Спрос на страхование квартир остается на высоком уровне, несмотря на снижение доходов населения и сокращение жилищного кредитования, отмечают эксперты. ➔

В текущих условиях страхование остается востребованным инструментом у населения: недвижимость – вложение капитала, и стремление защитить свои инвестиции только усиливается, отмечает директор филиала Росгосстраха в Санкт-Петербурге и Ленинградской области Игорь Лагуткин. Собственники жилья понимают, что в случае наступления неблагоприятных событий восстановление поврежденного имущества будет стоить несоизмеримо больше, чем приобретение страхового полиса.

В «РЕСО-Гарантия» оценивают возможный объем рынка страхования квартир суммарно по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в 2015 году на уровне около 750 млн рублей, а по Российской Федерации в целом – около 10 млрд рублей. Эта цифра приведена с учетом прогноза роста сборов в данном сегменте примерно на 20-25%, отмечает заместитель директора филиала компании в Санкт-Петербурге Алина Кунакова. В «СОГАЗ» также не заметили снижения интереса к страхованию квартир. Наоборот, фиксируется увеличение продаж полисов по страхованию как квартир, так и домов, отмечает начальник управления розничных продаж петербургского филиала Татьяна Беляева.

Впрочем, высокой динамики в данном сегменте большинство экспертов не ожидает. По оценкам «Эксперт РА», в страховании имущества физических лиц рост в целом по стране в 2015 году будет нулевым, тогда как в первом полугодии 2014 года этот рынок вырос на 23% (премии в страховании квартир выросли за

## Статистика происшествий в жилом секторе



Источник: данные МЧС России

этот период на 730 млн рублей). Снижение объемов ипотечного кредитования негативно влияет на рост рынка страхования городских квартир, отмечают среди основных причин специалисты «Эксперт РА». «Прирост по имущественному страхованию будет, но незначительный. В первую очередь клиенты будут покупать полис для защиты от возможных крупных убытков загородных домов, квартир с отделкой, минимизируя затраты на страхование движимого имущества и вспомогательных строений», – согласна заместитель начальника управления андеррайтинга имущества и ответственности «Либерти Страхование» Зульфия Притула.

Однако, по мнению госпожи Кунаковой, «Эксперт РА» не учитывает психологию граждан, которые в условиях снижения личных доходов все равно начинают перераспределять средства в пользу инструментов страхования.

Пока доля застрахованного городского жилья остается невысокой. В Санкт-Петербурге, по разным оценкам, застраховано примерно 5-7% квартир, отмечает госпожа Беляева. По ее словам, в основном петербуржцы страхуют отделку и имущество в квартире от пожара, залива и противоправных действий третьих лиц. Некоторые в качестве дополнительного риска выбирают гражданскую

ответственность перед третьими лицами. Конструктивные элементы обеспечивают страхованием редко.

Вероятнее всего, объем рынка (за исключением ипотеки) немного возрастет, даже несмотря на влияние кризиса, считает Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование». Большинство страховых компаний прилагают существенные усилия в переориентировании своей сети продавцов на работу с прибыльными видами страхования. «Да, объемы ипотеки существенно снизятся – по текущим процентам и с учетом ужесточения банковского андеррайтинга количество ипотечных кредитов резко сократилось и, как следствие, сократилось количество новых ипотечных полисов страхования жилья. Однако объемы пролонгаций, новых взносов, которые могут отражаться в учете как пролонгация, остаются на прежнем уровне», – отмечает господин Овсянников.

## МНЕНИЕ



**Александр Локтаев,**  
генеральный директор страхового общества «Помощь»:

➔ – В 2015 году этот сегмент рынка, скорее всего, ожидает стагнация, что обусловлено в первую очередь снижением общей покупательской способности населения. Уровень страховой культуры в стране по-прежнему остается низким – важность страховой защиты граждане ставят под вопрос. Однако уже в 2016 году ожидается рост. На рассмотрении Государственной Думы РФ находится закон о страховании жилья от чрезвычайных ситуаций, благодаря которому у граждан появится экономический стимул для страхования жилой собственности.

## С мыслью о возможной протечке

**Вероника Маслова** / Наступление дачного сезона заставляет задуматься о страховании. Пока хозяин не будет дома, полис защитит дачу от пожара, а квартиру – от протечки или хищения.

Инструментов для защиты недвижимости достаточно много: можно застраховать непосредственно квартиру или дом (конструктив), внешнюю и внутреннюю отделку, все, что находится в квартире или доме, – от мебели до ювелирных украшений, а также гражданскую ответственность перед соседями. Отдельный вид – ипотечное страхование – традиционно включает страхование жизни и здоровья, страхование недвижимости, риска утраты права собственности на объект недвижимости (титальное страхование). Большинство договоров страхования петербургских квартир – комплексные, включающие и конструктив,

и отделку, и домашнее имущество, а также гражданскую ответственность перед соседями, отмечает руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование» Виталий Овсянников. Из усеченных программ наиболее популярны страхование только отделки или только гражданской ответственности, добавляет он. Страховать всегда может самостоятельно выбрать риски и срок страхования (один год, один месяц или только на период отпуска), либо приобрести комплексный продукт. Например, в домах с газоснабжением возможен риск взрыва газа, в связи с чем есть смысл страховать несущие конструкции, в то время как в домах без газа данная опция не нужна. Также при страховании городской квартиры можно спокойно исключить риск стихийных бедствий, падения летательных аппара-

тов и терактов, рекомендует генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. В целом же, если говорить о рисках, то здесь потребительский спрос остается сравнительно стабильным: недвижимость страхуют в основном от огня, залива, противоправных действий третьих лиц. «Также многих клиентов интересует страхование гражданской ответственности при эксплуатации жилья, ведь не закрытый вовремя кран может повлечь за собой существенные денежные расходы на восстановительный ремонт в соседней квартире», – отмечает заместитель директора филиала ОСАО «РЕСО-Гарантия» в Санкт-Петербурге Алина Кунакова. Сегодня актуальность у страхователей приобретает коробоные продукты, в которые включены основные риски, волнующие страхователей: пожар, взрыв, вода, противоправные действия третьих лиц,

добавляет Татьяна Беляева, начальник управления розничных продаж петербургского филиала ОАО «СОГАЗ». Так, в «СОГАЗ» есть предложение, по которому стоимость страхового полиса по коробоному продукту «Простое решение» составляет от 1000 рублей в год. В «РЕСО-Гарантия» для Санкт-Петербурга и Ленинградской области разработана бюджетная страховка стоимостью 2200 рублей, защищающая только гражданскую ответственность страхователя. Сократить расходы на страхование можно за счет приобретения полиса с франшизой, заключает Александр Локтаев. В этом случае клиент берет на себя часть расходов на возмещение причиненного ущерба в рамках оговоренных сумм (самостоятельно оплачивает мелкие ремонты). «Как и в любом другом виде страхования, у каждого клиента есть возможность получить скидку при заключении договора. Скидки могут предоставляться,

например, при переходе из другой страховой компании или при приобретении полиса на другое имущество, например автомобиля», – поясняет эксперт. Экономия в страховании всегда слишком рискованна, а граждане, в частности, часто экономят на страховании самой конструкции квартир, подытоживает Алина Кунакова. Несколько лет назад в Санкт-Петербурге башенный кран на одной из строек упал на соседний жилой дом, и отдельные квартиры стали непригодны

к эксплуатации, приводит пример она. «Конечно, жильцы «экономии» порядка 5-6 тыс. рублей на страховке в год. Но вопрос возмещения со стороны строителей в этом случае затянулся на годы. Нет точной информации, был ли полностью возмещен ущерб потерпевшим жильцам. Но если бы конструкция этих квартир была добровольно застрахована жильцами, то очевидно, что это в этом случае страховщик возместил бы ущерб потерпевшим петербуржцам», – заключила госпожа Кунакова.

## КСТАТИ

➔ На страховой тариф для недвижимости влияют многочисленные факторы: материал несущих стен и перекрытий, год постройки и капитального ремонта, этаж, меры охраны и пожарной безопасности. Стоимость полиса зависит от страховой суммы (то есть опосредованно от площади и класса дома).

# Ольга Серова: «Страхование ответственности застройщика – оптимальный выбор строителей»

Законодатель с 1 января 2014 года установил новый порядок обеспечения имущественных интересов дольщиков, и страхование является оптимальным для застройщика механизмом предоставления такого обеспечения. Такое мнение высказала генеральный директор страховой компании «МРСК» Ольга Серова. В интервью она ответила на важнейшие вопросы, связанные со страхованием ответственности застройщиков. ➔

**– Ольга Вячеславовна, почему именно страхование, по вашему мнению, является оптимальным способом обеспечения имущественных прав участников долевого строительства?**

– Потому что договор страхования, заключенный со страховой компанией, защищает интересы не только дольщиков, но и самого застройщика. Позволяет я поясню. Если взять, к примеру, банковскую гарантию, то это прекрасный инструмент предоставления финансовых гарантий. Но нужно понимать, что этот инструмент полностью ориентирован на бенефициара или – применительно к нашему случаю – дольщика. Все, что банк выплатит по гарантии, он впоследствии взыщет с самого застройщика. Стоимость банковской гарантии высока, порядок ее получения точно такой же, как и при получении кредита в банке, то есть требует еще и значительного залога. В результате, казалось бы, превосходный способ обеспечения обязательств оказывается на практике трудным для получения и очень дорогим продуктом, да еще и интересы самого застройщика никак не защищает.

Многие участники рынка полагают, что вступление в Общество взаимного страхования (ОВС) является оптимальным механизмом финансовой защиты участников долевого строительства. Да, этот способ действительно дешевле банковской гарантии и проще в оформлении. Он также предусматривает дополнительный механизм возмещения ущерба потерпевшим – если собственных средств ОВС не хватает для страховой выплаты, то недостающие денежные средства собираются с участников ОВС. Дольщики могут спать спокойно. А застройщики? Ведь участник ОВС, у которого и своих дольщиков полно, в случае банкротства одного из застройщиков рискует из своего кармана оплачивать чужие убытки. Вот почему большинство застройщиков все-таки приобретают полис страховой компании – обеспечение соответствует требованию закона, интересы дольщиков соблюдены, а риски самого застройщика минимизированы. Страховщик после страховой выплаты не будет, в отличие от банка, обращать взыскание на имущество

застройщика, да и убытки других застрахованных также его не коснутся. Так что все познается в сравнении.

**– Как, на ваш взгляд, правильно выбрать страховую компанию?**

– Во-первых, есть требования к уставному капиталу и размеру собственных средств страховой компании, установленные федеральным законом, также есть порядок получения лицензии на этот вид страхования. По сути, все компании, получившие такую лицензию, имеют законное право страховать ответственность застройщиков. То, что действительно должно настораживать страхователя, – это чересчур низкая стоимость полиса. В этом случае нужно пристально присмотреться к компании – давно ли она создана, кто ее владельцы, и хорошо подумать.

**– Какова длительность оформления полиса?**

– Не могу сказать, как в других компаниях, но у нас, в компании «МРСК», процесс разделен на два этапа. Первый этап – это согласование застройщика. Мы запрашиваем пакет документов по юридическому лицу и самому объекту строительства, берем паузу в 2-3 рабочих дня, чтобы все это проанализировать, и предлагаем наши условия страхования клиенту. Как только мы пришли к соглашению, то второй этап – собственно оформление страховых полисов – это уже дело техники, и отработан он до автоматизма.

**– От чего зависит страховой тариф?**

– Репутация строительной компании, ее опыт возведения многоквартирных жилых домов, размах строительства и финансовое положение – вот определяющие факторы, увязанные в единую методику оценки рисков, принятую в страховой компании «МРСК».

**– На что может рассчитывать дольщик при наступлении страхового случая?**

– Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком своих обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого строительства. Конкретный перечень рисков определен законом и договором страхования, который получает на руки каждый дольщик. Максимальная сумма страховой выплаты ограничена размером внесенных дольщиком по договору долевого участия денежных средств и также указывается в страховом полисе.

**– Каковы, по вашему мнению, перспективы развития данного вида страхования?**

– Считаю, что страхование ответственности застройщиков будет развиваться достаточно интенсивно. Это социально значимый продукт, защищающий интересы как дольщиков, так и самих застройщиков. Понятно, что он полностью зависит от ситуации на рынке строительства жилья – если там будет все гладко, то и условия страхования не будут сильно меняться.



**– Какие виды страхования пользуются спросом у строителей помимо страхования ответственности застройщика?**

– Все зависит от конкретной строительной компании, конечно. Кто-то страхует строительно-монтажные риски, кто-то только гражданскую ответственность по требованию строительной СРО. У нас есть клиенты, которые практикуют принцип риск-менеджмента в ведении бизнеса. Таким клиентам мы готовим комплексные программы, включающие в себя, кроме прочего, страхование грузов, страхование материалов на складе, добровольное медицинское страхование сотрудников, страхование от несчастных случаев и т. п. Все риски организации при таком подходе оцениваются совместно, что позволяет существенно снизить стоимость каждого отдельного взятого вида страхования для клиента.

**За более подробной информацией можно обратиться в Северо-Западный филиал О О СК «РСК» в Санкт-Петербурге по тел.: 8 (812) 414-99-82, e-mail: north-west@mrsk.ru.**



## справка

ОАО СК «МРСК» – команда профессионалов, объединенных общими ценностями. Мы работаем на рынке с 1993 года. В нашей лицензии на 19 видов страховой деятельности содержится более 100 правил страхования, с помощью которых нами разработано большое количество различных страховых продуктов. Сейчас мы идем в ногу со временем, ищем пути для совершенствования, стремимся превосходить ожидания наших клиентов. И нам это удается: мы смогли создать удобный и понятный нашему клиенту сервис. Страховые сборы за 2014 год составили 1,4609 млрд рублей. ОАО «МРСК» входит в топ-100 российских страховых компаний и имеет рейтинг надежности «В» агентства «Эксперт РА».

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

# ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

## 11-12 апреля СК «Юбилейный»

м. «Спортивная», пр. Добролюбова, 18  
с 11.00 до 18.00

- Строительство дома
- Инженерные системы
- Строительные технологии и материалы
- Системы охраны и безопасности
- Салон Каминно
- Интерьер и дизайн
- Ландшафтный дизайн
- Загородная недвижимость

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

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

# Сэкономить на «квадрате»

**Екатерина Костина** / В условиях значительного снижения спроса в борьбе за покупателя застройщики придумывают новые нестандартные подходы, привлекают внимание к своим проектам различными скидками и акциями. Однако покупателю важно быть внимательным и суметь отличить реальную выгоду от ловушек. ➔

Чтобы привлечь внимание к своим проектам, многие застройщики предлагают различные акции и скидки, которые в некоторых проектах могут достигать 30% от базовой стоимости квартиры.

## Привлечь акциями

Олег Пашин, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость», рассказал, что для стимуляции продаж застройщики используют различные акции и программы в разные периоды в течение года. По его словам, они могут варьироваться в зависимости от способа оплаты жилья, корпуса в составе жилого комплекса, в котором приобретается квартира, и т. д. «Успешная маркетинговая стратегия застройщика, на мой взгляд, всегда включает интересные предложения для покупателей, которые действуют в течение определенного срока», – уверен Олег Пашин.

Аналитики компании «Лемминкяйнен» отметили, что обычно акции зависят как от внутренних целей застройщика и его задач в продвижении, так и от общей квартирографии и ассортимента оставшихся в продаже квартир. Например, если в продаже осталось много трехкомнатных квартир, то застройщик с большой долей вероятности запустит акцию по стимулированию продаж таких квартир.

Со своей стороны, Ирина Орлянкина, начальница отдела продаж ООО «КВС. Агентство недвижимости», пояснила, что на наиболее востребованные квартиры на рынке – «однушки» и студии – девелоперы скидки обычно не делают, разве что строительство находится на этапе котлована или данные квартиры имеют не слишком привлекательные характеристики с точки зрения планировки, вида из окна и т. д.

## Скидочный бум

Сегодня рынок наводнен необычными акциями и предложениями. Практически все застройщики, с которыми общался «Строительный Еженедельник», рассказали, что у них есть интересные предложения для клиентов. Так, по данным ЦРП «Петербургская недвижимость», компания Setl City запустила интересную программу «Квартира за полцены». Она предполагает покупку квартиры от этого девелопера по новой системе расщепления. Первый взнос может составлять от 50% от стоимости квартиры. Компания дает скидку с первого взноса – 20%. Остаток вносится покупателем не позднее планируемого срока ввода объекта в эксплуатацию.

ГК «Полис» предлагает своим клиентам возможность воспользоваться допол-



нительной скидкой по ипотеке 5%. Она действует для всех объектов застройщика с использованием ипотеки любого банка.

Компания «РосСтройИнвест», которая недавно вывела на рынок новый объект «Старая крепость», предлагает покупателям воспользоваться различными вариантами интересных расщеплений, которые можно комбинировать. Например, при наличии 50% первого взноса остаток платежа можно будет внести в течение года, при этом стоимость квартиры будет рассчитываться как при 100%-й оплате.

## Если скидки на квартиры выбиваются из общерыночных тенденций, это может бытьстораживающим фактором

«ГК «КВС» делает скидки на квартиру при условии 100%-й оплаты. В зависимости от объекта, его срока сдачи скидка составляет до 20%. Также мы предлагаем длинные беспроцентные рассрочки на 18 месяцев и более, даем скидку на первый взнос», – рассказывает Ирина Орлянкина. – При оформлении в субботу договора долевого участия на квартиру в нашем жилом комплексе «Амазонка» в Кронштадте клиентам предоставляется скидка в 100 тыс. рублей. Здесь же при покупке квартиры большой площади в ее стоимость входит и цена паркинга».

В свою очередь, Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag, рассказала, что застройщики успешных проектов предоставляют скидки на покупку жилья, когда строительство находится на завершающей стадии. «При этом скидки распространяются на квартиры, традиционно остающиеся нераспроданными: крупногабаритные и квартиры на первых этажах. Например, компания «ЛСР-Недвижимость» сейчас проводит акцию при покупке четырехкомнатных квартир в жилом комплексе «Новая Охта»,

предоставляя дисконт в размере 18%, покрывающий стоимость одной комнаты. В менее успешных проектах для повышения продаж девелоперы могут предлагать скидки на покупку всех типов квартир, включая наиболее популярные однокомнатные и студии (в среднем скидка составляет до 300 тыс. рублей).

В «Лемминкяйнен» говорят: «Мы предлагаем нашим клиентам скидки на ряд квартир при 100%-й оплате и ипотеке. На ряд квартир в жилом комплексе «Тапиола» до конца марта 2015 года действует скидка до 12,4%. Также мы предоставляем скид-

ку 1% при использовании средств материнского капитала для покупки квартиры площадью более 100 кв. м в ЖК «Айно» и ЖК «Тапиола». Кроме того, на всех иногородних клиентов распространяется скидка 1%. У нас также есть акции на парковочные места. Например, этой весной мы предлагаем парковочные места в ЖК «Илмаринен» в рассрочку до мая 2016 года с первым взносом 10%».

В свою очередь, Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург», прокомментировала, что компания всегда предоставляет скидки от 10 до 15% стоимости квартиры при одновременной оплате во всех своих строящихся жилых комплексах – «Чапаева, 16», «ТОЙВЕ», Inkeri, «Новоорловский». «Недавно «ЮИТ» запустил акцию, позволяющую приобрести машино-места в ряде наших строящихся жилых комплексов на очень привлекательных условиях, в том числе всего за 1 рубль. Интересна и акция «Кладовая за 1 рубль» для покупателей квартир в строящемся 5-этажном жилом комплексе Inkeri в Пушкине. Клиент, покупая любую квартиру и при любой схеме оплаты, может выбрать одну из хозяйственных кладовых, расположенных в подвальных этажах всех жилых домов, и заплатить за нее лишь 1 рубль», – рассказывает Екатерина Гуртовая.

## Внимание на размер

Чтобы покупатель мог отличить реальный дисконт от маркетинговых ходов застройщиков, Полина Яковлева рекомендует обращаться к профессионалам, которые помогут выбрать хороший объект у надежного застройщика по выгодной цене. «Объективно сказать, какую скидку могут предлагать девелоперы, чтобы не выйти за границы рентабельности, нельзя. Каждый застройщик реализует разные объемы строительства, и каждый проект имеет различную маржинальность. Для городского объекта себестоимость квадратного метра составляет 55-60 тыс. рублей (сюда входит покупка земельного участка, стоимость инженерных коммуникаций и строительных материалов)», – пояснила она.

Со своей стороны, Ирина Орлянкина отметила, что надо всегда помнить, что квартира – это не платеж за прошлой коллации, и на нее в принципе не может быть распродажных скидок в 50-70%. «А если вдруг такие обещают – это повод очень внимательно изучить бэкграунд застройщика, его послужной список, историю ввода других его объектов, проверить, нет ли по ним обманутых дольщиков», – предостерегает она.

## МНЕНИЕ



**Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

«Эффектные» радикальные скидки, если они предлагаются вдруг кем-то из застройщиков, сейчас должны сильностораживать покупателей. Очень велики риски, что застройщик просто испытывает проблемы из-за отсутствия финансовых ресурсов, необходимых для продолжения строительства, и пытается хоть какой-то денежный поток получить за счет «щедрых» акций и, фактически, демпинга. Покупателю нужно уделять самое присталь-

ное внимание прежде всего фактору надежности застройщика, а не величине скидок – оценивать репутацию компании, опыт работы на рынке, соблюдение сроков сдачи объектов, наличие очевидной и активной работы на строительных площадках и т. д. Компания «ЮИТ», несмотря на объективно неизбежный рост себестоимости, не собирается снижать качество строительства и отделки квартир и отказываться от применения новейших технологий.



**Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag:**

«Возможность сократить издержки за счет качества возводимых проектов у девелоперов отсутствует. От качества объектов зависит уровень спроса на покупку жилья и репутация застройщика, которая является ключевым фактором, определяющим не только объемы будущего строительства, но и перспективы существования компании на рынке. Поэтому для экономии в будущем застройщики могут, например, отказаться от покупки новых пятен под застройку».

# Градостроительный пакет

**Михаил Немировский** / Власти Петербурга сделали большой шаг в деле развития градостроительной политики. На минувшей неделе Смольный согласовал сразу три базовых для отрасли документа – пакет поправок в Генплан, положение о порядке подготовки нормативов градостроительного проектирования и новые правила утверждения ППТ, в соответствии с которыми сроки согласования документации сократятся вдвое. ➔

Как рассказал вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян, комиссия по рассмотрению заявок в Генплан изучила 5160 предложений, поступивших от органов власти разного уровня, организаций и граждан, в том числе по результатам публичных слушаний. Поправки касались изменения функционального зонирования территорий общей площадью 68 тыс. га (или 47% всей территории города). При этом 34% предложений были одобрены, 66% заявок были отклонены. Уточнена схема городского транспорта, в том числе развития метрополитена до 2025 года, уточнены функциональные зоны при строительстве центрального участка ЗСД. В проекте отображены границы территорий объектов культурного наследия, а также 14 существующих и девяти планируемых особо охраняемых территорий.

ФОТО: НИКИТА КРЕПОВ



Конкретные показатели НГП власти выработают совместно с бизнес-сообществом, пообещал вице-губернатор

## Малозатка в плюсе

Рекреационная зона города увеличится на 1310 га и составит 74,7 тыс. га. Примечательно, что вице-губернатор сдержал обещание, данное им в апреле 2014 года, о том, что предпочтение при корректировке Генплана будет отдано малоэтажному строительству. По словам чиновника, прирост зон ЖД (жилье до пяти этажей) составил 13%, по остальным зонам (1ЖД и 3ЖД) прирост отрицательный. При этом комиссия сокращала промышленные зоны, «не соответствующие экономическим, социальным и экологическим целям и задачам города, а также ценные территории, занимаемые промышленными предприятиями в Невском и Красногвардейском районах». К примеру, были одобрены заявки УК «Теорема» Игоря Водопьянова на перевод под жилую застройку площадок «Химволокно» и «Пластполимер», НСС добилась перевода территории завода «Знамя труда», одобрена заявка компании Fazer, покидающей Васильевский остров. При этом в Генплане предусмотрено увеличение территорий производственных зон на 173 га, всего площадь таких зон с учетом

изменений составит 13,3 тыс. га. Ожидается, что согласованный пакет поправок депутатский корпус одобрит до конца июня 2015 года, а к осени ЗакСом будут приняты обновленные Правила землепользования и застройки.

Смольный принял и еще один важный документ – новый порядок подготовки нормативов градостроительного проектирования (НГП). Документ регулирует вопросы, связанные с подготовкой расчетных показателей минимальной обеспеченности жителей города различными видами инфраструктуры, а также показатели их максимальной доступности для горожан. Ранее утверждение этих нормативов было прерогативой городского ЗакСа, но изменения, внесенные 131-ФЗ в Градкодекс, отдали эти полномочия исполнительной власти. С декабря 2014 года действовал

принятый Смольным закон о НГП, теперь он утратил силу. Отметим, что закон был принят без учета мнения профессионального сообщества – застройщики смогли ознакомиться с нормативами постафактум и в итоге раскритиковали документ.

Одна из главных претензий застройщиков – к нормативу средней площади жилья, приходящегося на одного петербуржца, и «норме» строительства соцобъектов. По их мнению, КГА, беспечно взяв усредненные данные Петростата по городу и прогнозы Стратегии-2030, не учел неравномерность расселения граждан, демографических спадов, особенностей исторической части города и т. д. Строительство инфраструктуры «под одну гребенку» привело бы город к профициту социальных объектов, заявляли специалисты. Компромисс нашел Марат Оганесян: до конца марта

он пообещал собрать девелоперов на отдельное совещание и найти решение по конкретным цифрам инфраструктурного обеспечения, которые и будут заложены в региональные нормативы.

## Сроки сократят

Еще один шаг навстречу строителям Смольный сделал, утвердив новый порядок подготовки документов по планировке территории. Согласно новому положению сроки согласования и принятия решений по подготовке, проверке и утверждению документов ППТ сократятся с 600 до 300 дней. Кроме того, КГА поручено в течение шести месяцев разработать и утвердить порядок электронного согласования документации по ППТ с использованием Государственной информационной автоматизированной системы управления градостроительной деятельностью. По словам господина Оганесяна, после введения документооборота срок подготовки документов сократится до 190 дней, а КГА будет в полной мере выполнять функцию одного окна для девелоперов. Упрощенную процедуру чиновники предусмотрели для согласования ППТ под линейными объектами. Число комитетов, согласующих такие проекты, сокращено до четырех, срок принятия решения о подготовке ППТ – до семи дней. Более того, Смольный освободит от прохождения общественных слушаний проекты, которые уже прописаны в Генплане, например скандальную магистраль № 7, которая может пройти через Удельный парк.

### цифра

# 190 дней

составит срок согласования ППТ после введения электронного документооборота

# «Блокадной» подстанции продлили жизнь

**Максим Еланский** / ГУП «Горэлектротранс» отозвал апелляцию по делу о «блокадной» подстанции на наб. реки Фонтанки. Принятое муниципальным предприятием решение, считают градозащитники, поможет им остановить планируемую Группой ЛСР застройку на данной площадке.

На прошлой неделе в Куйбышевском районном суде Петербурга прошел очередной процесс, решающий судьбу «блокадной» подстанции, расположенной на наб. реки Фонтанки, 3а. В его рамках собственник объекта – ГУП «Горэлектротранс» – отказался от апелляции, поданной на

ранее вынесенное судебное решение. Напомним, несколько месяцев назад представители Фемиды признали незаконность градостроительного плана, предусматривающего застройку данной площадки. На месте подстанции, павшей в годы военной блокады электричеством городские трамваи, и в настоящее время неработающей, Группа ЛСР планировала возвести шестизэтажный апарт-отель. Возможность строительства такого объекта появилась после того, как компания в 2013 году заключила инвестиционный договор с «Горэлектротрансом». Однако реализовать проект девелопер так и не смог из-за протестов общественников,

сумевших склонить на свою сторону и многих чиновников Смольного. Отметим, что в мае 2014 года «блокадная» подстанция была признана объектом культурного наследия, что заморозило все работы на площадке. Градозащитники отказу ГУП «Горэлектротранс» от участия в судебной тяжбе обрадовались. Общественники считают, что теперь им будет легче оспорить разрешение на строительство гостиницы на месте подстанции. По словам координатора движения «Живой город» Юлии Минутиной, из мотивировочной части судебного решения следует, что градплан данного участка был принят незаконно, а значит, возведение на данной пло-

щадке любых объектов также незаконно. Между тем в самой Группе ЛСР придерживаются другого мнения. Как отмечают в пресс-службе компании, последнее решение суда градозащитниками истолковано неверно. Работы на площадке, подчеркивают сотрудники холдинга, не начинаются только из-за неопределенного статуса подстанции как архитектурного объекта. «Как законопослушная компания Группа ЛСР приостановила работы на месте подстанции после выхода распоряжения КГИОП о внесении ее в реестр объектов культурного наследия. Однако четыре экспертизы ВООПИиК по данному объекту не были признаны

соответствующими требованиям законодательства. Сейчас выполнена еще одна научная работа по определению историко-культурной ценности всех тяговых подстанций города. В соответствии с данной экспертизой КГИОП будет принято решение и по подстанции на наб. реки Фонтанки», – сообщили в пресс-службе компании. Стоит добавить, что чуть ранее глава Группы ЛСР Александр Вахмистров отметил, что какое бы решение не вынес КГИОП, оно будет принято компанией. Если статус вновь выявленного объекта будет признан, то компания откажется от строительства апарт-отеля, но будет настаивать на возврате уже вложенных в реализацию проекта 400 млн рублей.

По мнению партнера, руководителя практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Дмитрия Некрестянова, очевидно, противостояние сторон продолжится в других разбирательствах. «С точки зрения процесса отказ от апелляционной жалобы делает данный правовой акт логичной разбивкой, так как при рассмотрении спора в апелляции итоговая резолютивная часть могла оказаться иной. Однако нельзя согласиться с логикой градозащитников, что констатация в мотивировочной части наличия нарушения делает данный правовой акт недействительным, так как Гражданский процессуальный кодекс РФ таких последствий не содержит», – отметил он.

## НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о собственном банкротстве от ООО «СПБ Монолит+». Данная организация была универсальным строительным подрядчиком. Работала на объектах особой экономической зоны в Новоролковке, Первомайской ТЭЦ, Киришинской ГРЭС. Также организация была подрядчиком реконструкции аэродрома города Энгельс в Саратовской области. Вероятнее всего, признание несостоятельности «СПБ Монолит+» связано с тяжбой с ООО «Мостостройиндустрия». Компания из Ярославля поставила петербуржцам металлопродукцию, однако оплата была произведена только частично. Летом 2014 года «Мостостройиндустрия» обратилась с иском в суд о взыске 69 млн рублей. Суд первой инстанции поддержал поставщика товара. Апелляционный суд в октябре отменил принятое решение. 6 марта текущего года кассационный суд вновь утвердил решение первой инстанции.

➔ Международный банк Санкт-Петербурга подал два иска в столичный арбитраж к ОАО «Московский метрострой» и компаниям, которые с ним связаны. В общей сложности банк из Петербурга хочет взыскать 1,6 млрд рублей. Заявления поступили 19 марта, к производству пока не приняты. Основания исковых требований пока не известны. Предположительно, они связаны с невыполнением метростроителями кредитных обязательств. Известно, что в 2010 году МБСП собирался открыть «Мосметрострой» две кредитные линии на общую сумму 1 млрд рублей.

➔ Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа принял к рассмотрению кассацию

ООО «СтройСоюз» на постановление апелляционной инстанции по тяжбе с ЗАО «Яна-ЛИСИ». Стороны встретятся в суде 6 мая. Из материалов дела следует, что осенью 2014 года соучредители «СтройСоюза» через суд пытались доказать недействительность сделки, проведенной их исполнительным директором Романом Евдокимовым. В ее рамках он уступил права требования долгов с ЗАО «Луч» и ООО «ПЕТЕРБУРГСТРОЙ» компании ЗАО «Яна-ЛИСИ». Представители «СтройСоюза» считают, что данная сделка была проведена в ущерб интересам компании. Арбитражный суд первой инстанции согласился со стороной истцов. Апелляционный суд встал на сторону ответчиков. Стоит добавить, что данный судебный спор является частью корпоративного конфликта совладельцев компании «СтройСоюз». Ранее стороны начали судиться за складской комплекс в Шушарах.

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ЗАО «ПМП». Истцом является тольяттинское ООО «Геопроект». Причины признания несостоятельности петербургской инженеринговой компании пока не сообщаются. Предположительно, они связаны с другой тяжбой, в рамках которой с «ПМП» «Геопроект» взыскивал 22 млн рублей за неисполнение ответчиком договора субподряда на строительстве нефтеперерабатывающего завода в Краснодарском крае. Дата рассмотрения иска о банкротстве пока не назначена.

# ЦРС пошел в банкроты

Максим Еланский / Компания «Центр развития сети» (ЦРС), бывший крупный подрядчик Ленэнерго, запустила процедуру собственного банкротства. Уход с рынка данной организации эксперты связывают с общим падением заказов в отраслевом бизнесе из-за экономического кризиса в стране. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск о собственном банкротстве ООО «Центр развития сети» и ввел процедуру наблюдения в организации. К 25 июня временному управляющему необходимо будет оценить текущее финансовое состояние компании, взять под контроль деятельность ее руководства, рассмотреть требования кредиторов.

Отметим, что ЦРС является достаточно крупной энергетической подрядной организацией Северо-Западного и Центрального регионов страны. До 2009 года компания была основным партнером Ленэнерго на работах по строительству и реконструкции энергосетей. Правда, последние годы Ленэнерго реже выбирало ЦРС подрядчиком, из-за чего организация переклонила на заказы из Подмосковья. В частности, компания стала активно работать в Реутове, для удобства своей деятельности в данном городе открыла даже свое подразделение. Добавим, что крупными заказчиками у ЦРС также считаются ФСК ЕЭС, ЦИУС ЕЭС, РЖД, компании «Аэроэкспресс» и «РусГидро».

В материалах банкротного дела сообщается, что сумма неоспариваемой кредиторской задолженности ЦРС перед другими организациями составляет 811 млн рублей, задолженность по обязательным платежам (налоги, страховые взносы) – 5,5 млн рублей. В исковом документе подчеркивается, что у ЦРС отсутствует возможность исполнить свои обязательства перед другими организациями ввиду недостаточности имущества.

Между тем, согласно данным картотеки Высшего арбитражного суда, за ЦРС не числится серьезных судебных тяжб. За последние месяцы одним из самых крупных взысканий был иск от ООО «АПС ЭНЕРГИЯ РУС». Данная компания успешно взыскала с бывшего партнера 6,5 млн рублей за неоплату поставленной продукции.

В ЦРС не комментируют свое банкротство. Другие игроки отрасли считают, что признание несостоятельности коллег связано с общим падением заказов на рынке из-за экономического спада в стране. Также они не исключают, что владельцы



Из-за отсутствия заказов энергоподрядчики чаще будут уходить с рынка

ЦРС решили переключиться на другой, более выгодный бизнес.

Согласно данным СМИ, Центр развития сети принадлежит кипрскому офшору Lorelia Investment Ltd. Также данная западная компания владеет московскими ООО «Диапазон» и «Контакт АМ», в настоящее время выполняющими контракты РЖД на сумму 2 млрд рублей. Известно, что до 2007 года одним из владельцев ЦРС был бизнесмен Вадим Сердюков, сын экс-губернатора Ленобласти Валерия Сердюкова.

Добавим, что в настоящее время имеет серьезные проблемы и другое детище Вадима Сердюкова – компания «ЭФЭС». С энергетического холдинга московская компания «ГлобалЭлектроСервис» взыскивает почти 1 млрд рублей за неоплату субподрядных работ на строительстве ВЛ 220 кВ Печора – Ухта – Микунь.

Как уже отмечал исполнительный директор группы компаний «Меридиан» Алексей Максимихин, в силу отсутствия кредитной банковской поддержки с начала 2014 года энергоподрядные компании

вынуждены финансировать строительство из собственных оборотных средств. «Однако в связи с ростом инфляции и стремительным падением курса рубля у генподрядных организаций свободные деньги практически отсутствуют. Текущая ситуация на рынке усугубляется сложностями и с отсутствием авансирования со стороны заказчиков, и, соответственно, накладывает отпечаток на характер взаимоотношений с субподрядчиками. Из-за перечисленных выше причин сейчас эта система работать не может, и, на мой взгляд, к сожалению, 2015 год будет характеризоваться ростом такого рода прецедентов», – заключил эксперт.

## цифра

# 811 млн рублей

составляет долг ЦРС перед кредиторами

## тендеры

➔ ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербург» объявило о конкурсе по выбору проекта организации работ по содержанию участка КАД от станции Горская до станции Бронка. Ее протяженность – 115 км. В обязательства контракта включено создание геоинформационной системы КАД, разработка регламентов, норм, расценок, схем водоотведения, электроснабжения, освещения, определение границ землеотвода, придорожной полосы, санитарно-защитной зоны, экологические мероприятия и другие работы. Стоимость работ определена в сумму 63 млн рублей. Заявки принимаются до 10 апреля, победителя назовут 17 апреля, документация должна быть готова к 20 декабря.

➔ Итоги конкурса на реставрацию Архитектурного музея в Петербурге отменены решением московского УФАС. Причина – жалоба участника торгов ЗАО «Агей-7». По мнению заявителя, заказчик – ОАО «Главное управление обустройства войск» – нарушил правила проведения закупки. Напомним, конкурс на ремонт и реставрацию музея был объявлен в декабре 2014 года. Стартовая стоимость контракта составляла 742,5 млн рублей. Победителем стало петербургское ЗАО «Ремфасад» с ценой 738,7 млн рублей. Заявки еще трех претендентов – петербургского ООО «Меандр», а также ООО «СпецСтройУниверс» и ЗАО «Агей-7» из Москвы – были отклонены по причине несоответствия требованиям конкурса.

➔ СПб ГКУ «Дирекция заказчиком по ремонту-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» проводит конкурс по выбору реставратора колокольни Князь-Владимирского собора на Петроградской стороне. По условиям техзадания, подрядчику необходимо будет очистить 57-метровую башню от загрязнения, укрепить фасады. Максимальная стоимость работ обозначена в сумму 34,6 млн рублей. Заявок ждут до 13 апреля, предквалификационный отбор состоится 22 апреля, победителя выберут 29 апреля. Реставрация должна быть завершена до 10 октября текущего года.

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» выберет подрядчика ремонта трамвай-

ных путей на мосту Александра Невского. Проект капремонта предполагает устройство новых путей с резиновыми вкладышами. Покрытие на трамвайных путях предусмотрено из двухслойного литого асфальтобетона толщиной 5 см на разводном пролете и 8-9 см на стационарных пролетах. Стоимость контракта составляет 151,5 млн рублей. Заявки принимаются до 17 апреля, победителя выберут 22 апреля 2015 года. Контракт заключается до 20 мая 2016 года. Отметим, что последний ремонт трамвайных путей на мосту производился в 2000 году, контактной сети – в 2001 году. К настоящему времени наблюдается большой волнообразный износ рельсов глубиной до 3 мм, что вызывает вибрацию и, как следствие, износ пути и дорожного покрытия.

# Привокзальный девелопмент

**Михаил Немировский / NAI Besar** приступает к реализации второго собственного девелоперского проекта на Северо-Западе. Компания вложит 1 млрд рублей в строительство апарт-отеля на пятне рядом с Северным вокзалом Калининграда, 300 млн рублей в реконструкцию самого вокзала, а также выступит техзаказчиком работ по модернизации Южного вокзала города. ➔

Отель среднесрочного проживания расположится в центральной части города, рядом с Северным вокзалом. Площадь пятна застройки равна 2460 кв. м, участок оформлен в долгосрочную аренду. На нем компания планирует построить 200 апартаментов площадью 16,5 тыс. кв. м. При этом первый этаж отеля займут торговая зона и ресторан. В компании пояснили, что сейчас на пятне находится неиспользуемый 29-й основной путь Калининградской железной дороги. «Мы проводим процедуру согласования через Министерство транспорта для его официального закрытия, которое согласно регламенту подзаконного акта, регулирующего данный вопрос, ожидается осенью. До этого момента мы не имеем права даже приступить к демонтажу железнодорожного полотна», – добавили в NAI Besar.



К 2019 году конкуренцию бизнес-центру в здании Северного вокзала (на фото) составит проект NAI Besar

## Отель к чемпионату

Срок проживания может варьироваться от недели до года. Компания планирует завершить строительство в 2018 году, к чемпионату мира по футболу. Управлением и предоставлением услуг гостям будет заниматься управляющая компания NAI Besar. Будет ли возможность оформить апартаменты в собственность, пока неясно – концепция отеля будет готова до конца весны, рассказали в компании. Общий объем инвестиций составит 1,3 млрд рублей, из них 1 млрд рублей пойдет на строительство отеля, около 300 млн рублей – на реконструкцию вокзального комплекса. При этом NAI Besar планирует вложить около 30% от общей суммы инвестиций, остальную часть финансирования возьмут на себя привлеченные партнеры.

В том, что потенциальные инвесторы не продадут с вложениями, уверен президент NAI Besar Александр Шарапов: «Несмотря на то что в Москве проще найти соинвесторов, региональные проекты могут удивить своей доходностью. По нашим оценкам, доходность нового отеля среднесрочного проживания составит для конечных покупателей более 20% годовых». Эти 20% будут складываться из

10-14% годовых от сдачи в аренду и ориентировочно 10% ежегодного увеличения стоимости недвижимости в первые пять лет. «Учитывая местоположение, в летний период апарт-отель будет востребован и среди отдыхающих как альтернатива размещению в гостиницах», – говорят в компании.

## Путевые планы

Помимо гостиничной инфраструктуры NAI Besar активно займется калининградским вокзальным имуществом. Компания возглавит группу инвесторов, в планы которых входит комплексная реконструкция Северного вокзала города и превращение его в современный транспортно-пересадочный узел. В компании сообщили, что реконструкция Северного вокзала входит во вторую очередь реализации проекта, начало работ запланировано на конец 2016 года. Ранее инвестиции заявлялись на уровне 650 млн рублей, теперь, судя по всему, они сократятся вдвое. «Объем инвестиций станет известен через несколько недель (изменились технико-экономические параметры, поэтому необходимо пересчитать все сметы)», – заявили

в NAI Besar. Ожидается, что к 2019 году площадь вокзала увеличится в два раза, появится общественно-деловая инфраструктура площадью до 15 тыс. кв. м. Здесь стоит сразу разграничить два «вокзала». Фасадом на площадь победы выходит историческое здание вокзала 1929 года постройки архитекторов Шеффа и Штальмана, являющееся региональным памятником. Объект сильно пострадал во время войны и с тех пор по прямому назначению практически не использовался. Здесь долгое время размещался Межрейсовый дом моряков, а в 1997 году здание купила крупная калининградская девелоперская компания «Гамма Инвест Групп», организовавшая в помещениях бывшего вокзала бизнес-центр. В компании заявили, что о планах по реконструкции Северного вокзала ничего не знают, но с NAI Besar «обшались какое-то время назад». По-видимому, комплексная реконструкция ждет небольшой действующий терминал вокзала 1960-х годов постройки, находящийся по соседству с историческим зданием. Кроме того, управляющей компанией NAI Besar выступает техзаказчиком реконструкции и модернизации Южного вокзала Калининграда. Как рас-

## мнение



**Дэвид Дженин, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL:**

➔ – Чтобы эта бизнес-модель апарт-отеля была успешной, она должна ориентироваться на гостей долгосрочного проживания, иначе доход на «квадрат» будет меньше, чем нужно. Подобные концепции уже испытаны и протестированы именитыми операторами, например, Adagio от Accor и Staybridge Suites от Inter Continental Hotels Group в Москве и Петербурге. На мой взгляд, в итоге объект станет «гибридом» и будет предлагаться гостям и как традиционная гостиница, и как апарт-отель, так как я не уверен, что для такого большого апарт-отеля в городе есть достаточно спроса со средней продолжительностью проживания, равной неделе.

сказали в компании, на модернизацию в 2011-2012 году инвестиционная компания РЖД выделила 780 млн рублей (с учетом инфляции – плюс 30-50%). Основные работы связаны с реконструкцией дебаркадера, также запланировано обновление фасадов вокзала и его модернизация (к примеру, установка систем видеонаблюдения), но окончательный список работ пока не утвержден. «В настоящий момент мы ведем разработку проекта. Экспертиза проекта намечена на сентябрь, начало работ – в октябре-ноябре. Работы по реконструкции Южного вокзала Калининграда завершатся до начала чемпионата мира – 2018», – добавили в NAI Besar.

## справка

Отель в Калининграде станет вторым проектом в портфеле NAI Besar. Первый отель среднесрочного проживания VERTICAL на 126 номеров был открыт в Петербурге в августе 2014 года. В планах компании в перспективе 5-7 лет вложить порядка 20 млрд рублей в сеть отелей. В настоящий момент ведется проектирование еще трех отелей в Москве и Санкт-Петербурге.

# Газовая экспансия

**Михаил Немировский / Подконтральное Газпром-банку ЗАО «Криогаз» к концу 2015 году запустит комплекс сжижения природного газа (СПГ) в Псковской области стоимостью 625 млн рублей. К 2019 году на Северо-Западе у компании будет шесть площадок СПГ с общим объемом выпуска почти 1 млрд тонн.**

Соглашение о реализации инвестпроекта по строительству комплекса СПГ с автомобильной газонаполнительной станцией на минувшей неделе подписали власти

Псковской области и инвестор ООО «Криогаз-Псков» («дочка» ЗАО «Криогаз»). Строительство завода станет первым этапом реализации крупного инвестпроекта, реализуемого ЗАО «Криогаз», в рамках которого планируется не только возведение завода по сжижению газа, но и модернизация котельных в Пушкинских Горах и Опочке для работы на сжиженном топливе. Проект предполагает возведение новой модульной котельной и резервуар для сжижения газа. Общий объем инвестиций по проекту строительства завода составит

625 млн рублей. Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2015 года, а на полную производственную мощность предприятие выйдет в 2016 году. Ожидается, что половина всей продукции псковского СПГ-завода будет реализовываться на региональном рынке. Мощность предприятия составит 23 тыс. тонн в год. Отметим, что ЗАО «Криогаз» уже имеет опыт строительства заводов для малотоннажного СПГ. В 2008 году компания ввела аналогичный псковскому комплекс в Кингисеппе, хотя и меньшего размера – на 10 тыс. тонн. А в 2013 году

## справка

➔ ЗАО «Криогаз» было основано в 2004 году единственным акционером ЗАО «Спецгазремстрой». В январе 2007 года польская фирма CP Energia S.A. приобрела 100% акций ЗАО «Криогаз». В декабре 2011 года компания вошла в Группу Газпромбанк – ее акции были приобретены Tradescan Consultants Ltd и Onix Ltd, связанными с ОАО «Газпромбанк». ЗАО «Криогаз» – одно из основателей рынка сжиженного природного газа в России. В 1996 году компания разработала технологию производства сжиженного природного газа на автомобильной газонаполнительной компрессорной станции и получила патент. В 1997 году ею была построена первая в России котельная, работающая на сжиженном природном газе.

компания построила подобный комплекс на 23 тыс. тонн в Калининградской области для еще одной структуры Газпрома – ЗАО «Газ-Ойл». Самый масштабный объект ЗАО «Криогаз» начнет строить в 2016 году – тер-

минал по производству и перегрузке СПГ в порту Высоцк Ленинградской области обойдется компании в 30 млрд рублей, а мощность составит 660 тыс. тонн в год. Ввод в эксплуатацию намечен на 2017 год, в этом же году

инвестор запустит еще одну площадку в Калининградской области мощностью 150 тыс. тонн. Наконец, к IV кварталу 2018 года заработает комплекс СПГ в Прионежском районе Карелии мощностью 100 тыс. тонн.

# Аварийность уточнят законом

**Михаил Немировский** / После полутора лет подготовки Смольный и ЗакС представили окончательную версию федерального закона о сохранении исторического центра. В угоду общественности из документа убрали все упоминания о сносе зданий, ввели понятие частичной аварийности, а также дали возможность жителям самим проводить обследование зданий. ➔

Проекта Федерального закона «О некоторых вопросах сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга» разрабатывается с конца 2013 года. Подготовкой документа занималась созданная при КУГИ рабочая группа, в которую вошли «яблочник» Борис Вишневский и «справедливоросс» Алексей Ковалев, а также независимые эксперты. Первый вариант проекта, вызвавший массу нареканий, был представлен еще в мае 2014 года, в ноябре появились еще две версии законопроекта. А на минувшей неделе комиссия ЗакСа по городскому хозяйству рассмотрела консолидированный вариант документа, который, как предполагалось, станет окончательным. По словам представившего проект Бориса Вишневого, на суд комиссии была вынесена наиболее сбалансированная версия законопроекта, к которой у жителей практически не было замечаний. Так, рабочей группе удалось изъять из перечня видов работ по сохранению исторического центра города упоминания о сносе объектов. Согласно документу, по всем территориям в границах объекта Всемирного наследия ЮНЕСКО должно быть проведено обследование, по итогам которого может быть сделан вывод об аварийности зданий. При этом собственники могут сделать такое обследование и самостоятельно – траты на проведение этих работ им компенсирует бюджет.

Если жильцы не закажут обследование, за них это сделает город, причем результаты городской экспертизы граждане смогут оспорить в суде.

Главной новеллой, ради которой и готовился проект федерального закона, стало введение понятия частичной аварийности здания, говорит господин Вишневский. Отметим, в случае признания дома полностью аварийным вопрос расселения регламентируется ст. 32 Жилищного кодекса, эта схема остается без изменений. Но

закончился в течение трех месяцев собственник не выбрал ни один из трех вариантов, его выселяет в маневренный фонд через суд. После ремонта он сможет вернуться в свою квартиру. Перепланировка квартир во время капремонта будет возможна только по инициативе собственников.

Впрочем, версия законопроекта, в которой, по словам господина Вишневого, «вылизано все, что можно», встретила критику со стороны членов комиссии, и курьез в том, что самым ярким критиком

законотворения юридического управления ЗакСа, ни финансово-экономического обоснования, без которого Госдума РФ такую инициативу рассматривать не станет. В итоге с рассмотрением проекта закона ЗакСа решили повременить – в апреле его снова рассмотрит Комиссия по городскому хозяйству, проект постановления о законодательной инициативе вынесут на рассмотрение городского парламента. После принятия постановления в двух чтениях документ отправится в Госдуму РФ.

## Главной новеллой, ради которой и готовился проект федерального закона, стало введение понятия частичной аварийности здания

в случае если дом имеет аварийные конструкции или несколько аварийных помещений и их ремонт невозможно провести без расселения собственников, то согласно федеральному законодательству власти не могут предложить жильцам механизм расселения. Теперь же согласно закону собственникам таких помещений предложат целых три варианта – переезд в маневренный фонд (метры предоставляются по соцнорме), предоставление другого жилого помещения или выплата выкупной цены. Если при доказанной аварийности поме-

ступил депутат Алексей Ковалев – один из разработчиков программы. Он потребовал, чтобы механизмы закона распространялись и на случаи полной аварийности, потому что ст. 32 Жилкодекса РФ работает «по-урядски». Не устроил депутата и тот факт, что согласно ст. 6 закона Смольный, по сути, делегирует самому себе права по утверждению правил реставрации объектов культурного наследия, разработав соответствующие техрегламенты.

«Единоросс» Алексей Макаров заявил, что у представленного документа нет ни

### справка

➔ 27 ноября 2012 года правительство города приняло целевую программу развития pilotных территорий исторического центра города – «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия» общей площадью 112 га. По итогам обследования из 418 зданий аварийность была зафиксирована только на 23 зданиях, и лишь одно, дом на ул. Писарева, 16, требует экстренного ремонта. Впрочем, здание уже давно расселено, и в маневренный фонд никого отправлять не потребуется.

## ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 3-5 АПРЕЛЯ 2015

В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ  
**ЭКСПОФОРУМ**

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



### 3 АПРЕЛЯ — МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ РЫНКА

Интернет-пятница «Фунет Риал Эстейт»

#### Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

**12.00** Мастер-класс «Когда PR — это реклама или для чего нужен брендинг новостроек?» (Интернет-портал Move.su) Эксперты делятся опытом выстраивания стратегий с хитрым использованием брендинга, рекламы и PR, представляют собранные ими уникальные данные.

**13.00** Интернет-порталы для риэлторов: новые технологии и традиционные ценности. Как привлечь клиента и не потерять деньги в Интернете? (Медиа Лаборатория)

**14.00** ВРЕМЯ-ДЕНЬГИ-ИНТЕРНЕТ. Актуальные приложения и сервисы для продавцов недвижимости (EMLS, BSN, RealWeb)

**15.00** Практические инструменты для продвижения объектов недвижимости в Интернете (Astra Media Group) Успешные SMM-стратегии для высококонкурентных рынков недвижимости и типичные ошибки компаний, кейсы и антикейсы 2014 года, приемы «настройки» контекстной рекламы и раскрутка объектов в Яндекс.Директе без особых усилий.

**16.00** Комплексное решение размещения и поиска коммерческих помещений в новостройках. Создание индивидуальных образов объектов для повышения их ликвидности и продаж (B2B-Estate.ru)

#### Зал «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

Обучающая программа и профессиональная фотосессия для риэлторов от RESTATE.RU:

**13.00** Как эффективно продать недвижимость в Интернете?

**14.30** Продвижение личного бренда риэлтора в Интернете.

**15.30** Мастер-класс «Профессиональная фотография для рекламы объекта. Что нужно знать риэлтору?»

**13.00 - 17.00** Фотосессия «Деловая фотография риэлтора»

#### Зал G28-29 (требуется предварительная регистрация)

**14.00** IV ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «Недвижимость Петербурга в Интернете. Что будет с рекламой недвижимости в 2015 году?» (Медиа Лаборатория)

#### Зал «СТРОИТЕЛЬСТВО НЕДВИЖИМОСТЬ»

**12.00** От квартиры с отделкой – к квартире под ключ. Готов ли покупатель к «готовым решениям»? (журнал «Жилая среда») Компании, работающие в разных ценовых категориях, обсудят, является ли квартира под ключ рыночным преимуществом. Как меняются потребительские предпочтения в новых условиях?

**13.00** Проверка на прочность: кто устоит на строительном рынке? («Деловая газета Ленинградской области»)

Какие из существующих сегодня на рынке условий негативно влияют на спрос? Что происходит с себестоимостью строительства? Как теперь соотносятся конечная цена и себестоимость? Каковы перспективы выхода на рынок новых проектов в 2015 году? При каких условиях компания-застройщик удержится на рынке?

**14.00** Круглый стол «Схемы приобретения жилой недвижимости в условиях сжавшегося рынка ипотеки» (газета «Строительный Еженедельник»)

После резкого роста ставок по ипотечным программам строители ожидают существенного уменьшения объемов кредитования. Всех интересует, сможет ли строительный рынок предложить альтернативу: какие программы расрочек есть сегодня и какова доля компаний, способных их предоставить? Существуют ли иные схемы приобретения жилья в рассрочку?

**15.00** Семинар для профессионалов рынка «Новые методы и подходы в работе агентов. Увеличить свой доход и количество сделок!» (АРСГПБ)

**16.00** Реформа Земельного кодекса РФ: новый порядок приобретения государственных земель с 1 марта 2015 года (юридическая фирма «Нота Бене») Как будет осуществляться продажа и предоставление земельных участков в аренду? Каков порядок предоставления земельных участков для строительства? Что ожидать застройщикам объектов незавершенного строительства? Как изменения коснутся арендаторов публичных земель и что следует ожидать гражданам, заинтересованным в приобретении земельных участков?

Спонсор Деловой программы Недвижимость

#### Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»

**13.00** Пресс-сессия «Премьеры сезона: новые стройки на петербургских горизонтах. Весна-2015». (Ярмарка недвижимости)

**14.00** Рейтинги новостроек и коттеджных поселков Петербурга и области (Novostroy.su, Zagorod.ru, журнал «Пригород») Методика оценки объектов, какие именно проекты получили наилучшие оценки и почему, в каких проектах риски для покупателей максимальны и что служит тому причиной.

**15.00** Новая формула рекламы недвижимости: точное попадание в целевого клиента (Ярмарка недвижимости) Почему Youtube вполне конкурентен ТВ (с цифрами и фактами), радиореклама — «поле непаханных возможностей» (с демонстрацией), а «умничание» и «оригинальность» часто приводят к результатам, противоположным ожиданиям (с примерами)

**16.00** XIII Форум «Частные инвестиции в недвижимость. Какие стратегии эффективны в кризис?» (BSN.ru)

#### Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

**12.30** Дискуссия профессионалов загородного рынка по итогам премии «Амбиция года. Проекты, которые нас удивили» (БАРН)

**14.00** Особенности совершения сделок с объектами загородной недвижимости в условиях изменения законодательства (Институт Недвижимости)

**15.00** Антикризисная малозатка. Преимущества и подвохи малозатяжных многоквартирных проектов: статус, инженерия, социалка (журнал «Пригород»)

**16.00** Круглый стол «Архитектура — конкурентное преимущество или маркетинговая пустышка? Что дает сотрудничество архитекторов и девелоперов покупателям?» (Коллегия Профессиональных Девелоперов, Ассоциация Деревянного Домостроения)

Полная программа и пригласительный билет на сайте [y-expo.ru](http://y-expo.ru)

# Металлопрокат загибается

**Екатерина Костина** / Участники рынка и аналитики констатируют серьезное падение рынка металлопроката. Объем снижения потребления металлопродукции к концу 2015 года, по разным оценкам, может достигнуть 10-15%. ➔

Об этом шла речь на заседании круглого стола «Металлопрокат и конструкции для нужд строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», которое состоялось в рамках выставки «ИнтерСтройЭкспо». Организатором мероприятия традиционно выступил Российский союз поставщиков металлопродукции совместно с фирмой «Севзапметалл».

## Потребление снижается

По словам Александра Романова, президента Российского союза поставщиков металлопродукции, прямое влияние на рынок металлопроката оказывает геополитическая и экономическая ситуация в России. Так, прогнозы на 2015 год – снижение ВВП на 5-7%, уменьшение объема инвестиций минимум на 10%, соответственно, строительная отрасль, которая традиционно является одним из самых мощных потребителей металлопродукции, «просядет» на 15-20%, а значит, это напрямую затронет сегмент металлопроката.

Александр Романов отметил, что в России было произведено 70,7 млн тонн металлопроката. Из них более 40 млн тонн отгружается на внутренний рынок, а все остальное идет на экспорт. Эксперт констатировал, что в России каждый год вводятся новые металлургические мощности. Так, в 2014 году компания «Северсталь» открыла металлургический комбинат в городе Балаково под Москвой, также начали свою работу электрометаллургические комбинаты в Калуге и Тюмени. Летом текущего года будет запущен завод в городе Набережные Челны на 0,5 млн тонн арматуры, а в 2016 году – в Туле мощностью 1,5 млн тонн металлопроката в год.

«Несмотря на кризис в российской экономике, новые металлургические мощности как вводятся, так и будут вводиться. Значительная часть из этих заводов ориентирована на экспорт», – отметил эксперт. Также, по его словам, российских производителей теснят китайские металлурги, которые не только импортируют сталь на наш отечественный рынок, но и вкладывают средства в запуск своих собственных производств в регионах нашей страны.

## Региональный расклад

Как рассказал Валерий Голенкин, генеральный директор фирмы «Севзапметалл», в СЗФО было потреблено около 4 млн тонн, а в Петербурге и Ленобласти – 1,974 млн тонн. Сортовой прокат является основным двигателем на рынке металлопроката, занимая на рынке Петербурга около 50% от общего объема металлопродукции.



Сортовой прокат является основным двигателем на рынке металлопроката, занимая на рынке Петербурга около 50% от общего объема металлопродукции

Арсен Бенглияц, директор ЗАО «Металлокомплект-М», отметил, что сегодня на рынке металлопроката представлены три типа игроков: локальные металлоторговцы, сетевые компании и торговые дома (ТД). «В 2008 году раскладка выглядела так: 37% занимали локальные компании, 47% – сетевые компании и 16% – торговые дома. После 2008 года металлокомбинаты, понимая, что им каким-то образом нужно реализовывать продукцию, стали развивать ТД, и в 2009 году сетевые компании существенно уменьшили долю рынка, а торговые дома существенно увеличили. Далее постепенно сетевые компании стали прирастать на рынке вместе с ТД, в то же самое время доля локальных игроков существенно уменьшалась до 2013 года включительно», – рассказал эксперт.

По его словам, в 2014 году 30% рынка находилось у локальных игроков, 40% – у сетевых компаний, и 34% – у торговых домов. «Сегодня динамика изменения рынка снижается, игроки не имеют возможности прирастать быстро. На рынке остались высокопрофессиональные игроки с фиксированным капиталом, потому и нет никаких перспектив серьезного перераспределения долей. По нашим прогнозам, локальные трейдеры из-за того, что с рынка снова уйдут случайные игроки, вернутся на объемы и доли 2013 года. ТД увеличат доли, но при этом у них есть реальное экспортное ориентирование. Таким образом, в условиях профицитного рынка по сортовому арматурному прокату создаются хорошие условия для развития

как локальных, так и сетевых компаний», – заключил эксперт.

Дмитрий Воропаев, генеральный директор компании «Профкомплект», рассказал о ситуации в сегменте оцинкованного и полимерного (окрашенного) проката. По его словам, объем потребления оцинкованного проката в СЗФО в 2014 году составил 328 тыс. тонн, полимерного (окрашенного) проката – 206 тыс. тонн. Средний прирост рынка «оцинковки» с 2006 по 2014 год составил по 6,5% в год. В 2014 году наблюдалось сокращение рынка. В 2015 году мы прогнозируем спад на рынке на уровне 25%. Рынок полимерной продукции с 2006 по 2014 год рос на 13,5% в год. В 2014 году также наблюдается сокращение рынка. «И по итогам 2015 года мы ожидаем снижение рынка на 15%. Такие разные тенденции связаны с тем, что по оцинкованному прокату в отрасли присутствуют избыточные мощности, а значит, при снижении потребления девять металл будет некуда. В секторе полимерного проката есть существенная доля импорта, соответственно, есть возможность заместить этот импорт внутренними поставками», – добавил господин Воропаев.

## Алюминиевый провал

Тимур Максютлов, генеральный директор ООО «ПетроПром-М», констатировал, что сильнее всего наблюдается падение по потреблению алюминиевого проката, которое на конец года может достигнуть 15%. По его словам, объемы производства

алюминия в России составляют 3,857 тыс. тонн, из них менее 25% используется в России, а остальное идет на экспорт, то есть всего потребляется внутри страны около 800 тыс. тонн.

«Падение потребления алюминия началось в 2013 году. Резкое снижение потребления шло в секторе автопрома, кабельной промышленности – до 25%. Единственная отрасль, где был рост в 23%, – это экструзия алюминиевых профилей, которые используются в строительстве при создании светопрозрачных конструкций, фасадов, витражей, окон, дверей и т. д. Также большой объем потребления приходится на вентилируемые фасады, где алюминий используется как облицовочная часть и как элементы навески. Еще алюминий используется для внутренних работ – создания межэтажных перегородок, кабельных каналов и т. п.», – рассказал он.

Сегодня насчитывается около 50 заводов – производителей алюминиевых профилей, констатировал Тимур Максютлов. По его словам, Северо-Запад находится на третьем месте по потреблению алюминиевых профилей. Из 25 тыс. тонн профилей, продающихся в регионе, 64% (16 тыс. тонн) потребляютсястройкой. При этом в нашем регионе до сих пор нет ни одного полноценного алюминиевого завода, производящего алюминиевые профили. Есть завод в Гатчине компании «Петрокон», но он специализируется на профилях по чертежам заказчика. Строительные системы он не производит», – добавляет господин Максютлов.

Тремя крупнейшими производителями, продукция которых больше всего используется в России, являются компания «Татпроф» из Набережных Челнов, «СИАЛ» из Красноярск и «Аллотех» из Минска. Другие крупные компании – KRAUSS (Крымск-Москва), «Реалит» (Обнинск), КраМЗ (Красноярск), «Петралюм» и «Доксал» из Петербурга и проч.

## Потребление металлопроката в 2014 году, млн тонн

Россия	Северо-Запад	Санкт-Петербург и Ленинградская область
49	4	1,974

Источник: компания «Севзапметалл»

## МНЕНИЕ



**Валерий Голенкин,**  
генеральный директор фирмы «Севзапметалл»:

– Основные сегменты потребления металлопроката – промышленность и строительство. Объем потребления черного металлопроката в Петербурге и Ленобласти в среднем оценивается в 140 тыс. тонн в месяц. В настоящее время идет процесс снижения потребления металлопродукции. Фирма «Севзапметалл» является региональным металлоторговцем. Наш основной рынок – это Санкт-Петербург и Ленинградская область. По опыту своей компании могу сказать, что мы наблюдаем снижение отгрузок металлопроката в физическом выражении на 15-20% по отношению к 2014 году. Нужно относиться к этому со спокойствием как к тенденции на рынке. Пока персонал не сокращаем, заработную плату не уменьшаем.



**Игорь Игнашев,**  
руководитель департамента продаж в строительную отрасль и дистрибьюцию ПАО «Северсталь»:

– Компания «Северсталь» в текущем году планирует лишь увеличивать поставки в свой «материнский» Северо-Западный регион. Локомотивом потребления металлопроката в России выступает строительная отрасль, объемы поставок в эту сферу у «Северстали» из года в год растут. Драйвером по-прежнему является сортовой прокат. В этом году мы свою долю в строительном сегменте точно сохраним, а то и увеличим. В России нашу продукцию продаем через федеральные и региональные торговые сети, небольшая часть продукции уходит в строительную отрасль прямым потребителям.

# Отдам ремонт в женские руки

**Ольга Кантемирова** / На участие в 8-м конкурсе профессионального мастерства «Лучший штукатур» было подано рекордное количество заявок. В умении аккуратно, ровно и правильно укладывать гипсовую штукатурку соревновались представители обоих полов, но результаты конкурса показали, что штукатур – профессия женского рода. ➔

Генеральным информационным партнером конкурса стала газета «Строительный Еженедельник».

Традиционно конкурс проходил на базе Профессионального колледжа Метростроя. 25 марта за звание лучшего боролись 17 человек: девять профессионалов – работников строительных компаний и восемь учащихся колледжей Тихвина, Липецка и Петербурга. «Сейчас, в период кризиса, этот конкурс особенно актуален, – считает председатель Профсоюзов строителей Санкт-Петербурга и Ленобласти Георгий Пара. – Трудовые мигранты уехали, и важно обратить внимание работодателя на то, что и среди наших соотечественников есть прекрасные специалисты, особенно молодое поколение».

Практическое задание было одинаковым как для профессионалов, так и для учащихся. За определенное время они должны были отштукатурить П-образную конструкцию гипсовой штукатуркой «КНАУФ-Ротбанд». «При выполнении заданий мы учитываем различные критерии: соблюдение техники безопасности труда, заделка внутренних и наружных швов, качество штукатурного слоя и выполнения работ в целом, – объясняет преподаватель учебного центра «КНАУФ Северо-Запад» Герман Смирнов. – Я вхожу в жюри этого конкурса уже пять лет и каждый раз убеждаюсь: часто учащиеся работают наравне с профессионалами, несмотря на небольшой опыт работы».



Жюри учитывало различные критерии: соблюдение техники безопасности труда, заделку внутренних и наружных швов, качество штукатурного слоя

Участники сразу приступили к заданию: сосредоточенно отмеряли уровень, тщательно подготавливали поверхность. «Для меня самое сложное – выровнять внешние углы», – признается 16-летний первокурсник Липецкого индустриально-строительного колледжа Антон Григорьев, вымывая уровнем неровность стен.

Рядом с ним трудится штукатур 4-го разряда ГК «РосСтройИнвест» Анна Аляева. Она работает в этой нелегкой для женщины профессии уже больше 10 лет. «Мужчинам, конечно, проще, они физически сильнее, – говорит Анна. – Но мы, женщины, смотрим на ремонт часто больше с эстетической точки зрения, ищем везде красоту».

Однако победитель прошлого года конкурса профмастерства прораб ООО «Алюстем Строй» Владислав Саханов считает, что штукатурщик – не женское дело: «Женщина вообще не должна работать, тем более на стройке. Они сами говорят, что ни за что не разрешат своим детям идти по их стопам». Он занимается ремонтом квартир 16 лет и говорит, что главное в его работе – не перегореть.

На следующий день после конкурса во Дворце труда состоялось награждение победителей. В номинации «Лучший штукатур» среди профессионалов первое место заняла штукатур 4-го разряда ЗАО «УНР-41» Раиса Барабощкина. На втором месте – штукатур ГК «РосСтройИнвест» (ООО «БалтИнвестСтрой») Абдувасит Тошев, на третьем – штукатур 4-го разряда ЗАО «УНР-41» Валентина Чекалева.

Среди учащихся звание победительницы завоевала студентка Колледжа Метростроя Анна Молчанова. Вторым стал также учащийся Колледжа Метростроя Михаил Симдянкин, а третье место поделили между собой студент Липецкого индустриально-строительного колледжа Антон Григорьев и Лев Мышалов из Колледжа строительной индустрии и городского хозяйства.

Победители и призеры получили денежные призы. Все они будут выдвинуты номинантами всероссийского этапа Национального конкурса российских строителей «Строймастер».

**29 марта**  
Виктор Николаевич ЛЕВЕНЕЦ,  
генеральный директор ООО «ПромПроект»

**3 апреля**  
Евгений Михайлович ГУРЕВИЧ,  
вице-президент холдинга «Адамант»

**5 апреля**  
Павел Русланович АНДРЕЕВ,  
руководитель Компании ЛП

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** еженедельник

**Подпишись!**

с 1 апреля по 31 мая

Акция для подписчиков

Проверено временем! Необходимо каждому профессионалу!

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

РЕКЛАМА

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

**XII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ**

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

**16 апреля 2015 года**

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 43/1, отель «АЗИМУТ», зал «Советский»

Начало в 11.00  
Регистрация участников с 10.00

Партнеры:

Информационные партнеры:

Организатор - Союз строительных объединений и организаций

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)

(812) 570-30-63, 714-23-81

РЕКЛАМА



Фото: Наталья Юрченко

Вице-губернатор Марат Оганесян на открытии оконного завода Skaala в Петербурге



Фото: Наталья Юрченко

Подписание соглашения о добросовестной работе застройщиков на рынке Петербурга в рамках выставки «ИнтерСтройЭкспо»



Фото: Наталья Юрченко

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин на выставке «ЖКХ России»



Фото: Игорь Благотин

Депутат Госдумы РФ Александр Хинштейн отчитывает муниципалов Ленинградской области



Фото: Наталья Юрченко

Открытие выставки «ИнтерСтройЭкспо-2015»



Фото: Николай Корольков

Демонтаж исторического здания на ул. Мира, 36



Фото: Николай Корольков

Конкурс «Лучший по профессии» в сфере ЖКХ Ленинградской области



Фото: Наталья Юрченко

Новый главный архитектор Петербурга Владимир Григорьев представлен членам городского правительства



Фото: Наталья Юрченко

Новый председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга Елена Ульянова



Они оставили свой след в фотоИСТОРИИ на [asinfo.ru](http://asinfo.ru)

Полные фотоотчеты интересных событий строительной отрасли смотрите

По вопросам заказа фотослужб и приобретения фото

(812) 605-00-50



## Триумф Парк

жилой эко-комплекс

Дунайский пр., 7 (15 мин. пешком до ОУ «Звездная»)

- **Программа лояльности**  
для клиентов, продающих имеющееся жилье: 10% стоимости квартиры при заключении договора, остаток через 2 месяца.
- **Скидки**  
Максимальные скидки при 100% оплате<sup>1</sup> и ипотеке. Ипотека от ведущих банков РФ<sup>2</sup>.
- **Первый взнос от 20%**  
на покупку квартиры любого метража в 3-й и 4-й очередях<sup>3</sup>.
- **Рассрочка 0%**  
до 32 месяцев<sup>3</sup>, скидки до 20% с первого взноса.
- **Платите как удобно!**  
Возможность оплатить остаток до 50% стоимости квартиры перед заселением. Возможность оплатить стоимость европейской отделки перед заселением<sup>4</sup>.

• Современный ЭКО-квартал, подземный паркинг, Wi-Fi зона во дворе. • Квартиры с полной отделкой и подготовкой под отделку. • Международный девелопер Mirland Development Corporation, 10 лет в России, 6 завершенных проектов.

**Шоу-рум и консультационный пункт на объекте**

При поддержке



**2,65**  
млн руб.

**С** от 2 647 200 р.  
студии от 22 до 27 м<sup>2</sup>

**1** от 3 476 512 р.  
1к.кв. от 36 до 44 м<sup>2</sup>

**2** от 5 385 856 р.  
2к.кв. от 60 до 75 м<sup>2</sup>

**3** от 7 594 132 р.  
3к.кв. от 85 до 87,5 м<sup>2</sup>

## КВАРТИРА С ОТДЕЛКОЙ В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

Цена действительна на 01.04.2015. Строительный адрес: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 30, литера Ж. Застройщик ООО «Петра-8». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.triumph-park.ru](http://www.triumph-park.ru). Плановый срок завершения строительства - 2 квартал 2017 г. ОАО «Сбербанк России» генеральная лицензия № 1481 от 8.08.2012.



[www.triumph-park.ru](http://www.triumph-park.ru)

**777 88 77**



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

- ✓ Разработка и согласование в КГИОП и Министерстве культуры РФ историко-культурных экспертиз
- ✓ Разработка и согласование в КГИОП историко-градостроительных исследований
- ✓ Разработка концепций развития территории, подготовка обоснований для изменения высотных параметров застройки, 3D-моделирование
- ✓ Подготовка обоснований для внесения изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон» № 820-7
- ✓ Подготовка обоснований и заявок для внесения изменений в Закон Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки»

Телефон: **+7 (812) 655-00-27**  
Адрес: **наб. р. Мойки, д. 37**

E-mail: **info@gradr.spb.ru**  
Сайт: **http://gradr.spb.ru/**