

Интервью

Глава Комитета по экономполитике и стратегическому планированию Елена Ульянова:

«Мы не планируем менять количество госпрограмм», стр. 9



Арбитраж

В арбитраж поступил иск о банкротстве «РосНИПИ Урбанистики» – одного из старейших градостроительных институтов страны. Истец – офшорная «ПетросКоммерс ЛТД».

«НИПИ Урбанистики» хотят обанкротить, стр. 14



Новости регионов, стр. 16-17 • Технологии и материалы, стр. 19

Александр Яковлев/Интерфакс



Риэлторов отрегулируют

Риэлторская деятельность, возможно, в скором времени станет более зарегулированной. По крайней мере, Президент РФ Владимир Путин полагает, что сегодня эта сфера бизнеса должна более жестко контролироваться государством. Участники рынка с мнением главы государства согласны. (Подробнее на стр. 15) ↗

СР СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

Александр Лешин:
«Главное достоинство строительной компании – ее стабильность», стр. 7

ДОСТИЖЕНИЯ

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

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

LAZERNAYA REZKA www.szmetal.ru

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Тел. коммерческого отдела: (812) 611-08-62

РЕКЛАМА

Компания-Застройщик приглашает к сотрудничеству генподрядчика-соинвестора на строительство жилого дома в Выборгском районе Санкт-Петербурга.

Необходимый объем инвестиций – 100-150 млн руб.

Разрешение на строительство получено.

тел.: 272-76-09 • 2727609@gmail.com

РЕКЛАМА

3Д-МЕТАЛЛ
Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм; гибочные изделия из арматуры



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

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

Генеральный директор: Инга 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 Горбуркова
e-mail: red@asninfo.ru
Тел.: +7 (812) 605-00-50

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

Над номером работают:
Алеся Грив, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,
Никита Крючков, Михаил Немировский,
Лидия Горбуркова, Максим Еланский

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

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

Отдел рекламы:
Серрафина Редуго (директор по рекламе),
Валентина Бортинова, Елена Савоскина,
Екатерина Шведова, Мария Савельева, Артем Сироткин
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:
Елена Холачева (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 государственных, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Достижения», 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 (специвыпуск - по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 71

Подписано в печать по графику 08.05.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 08.05.2015 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.)



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



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



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

Гостинице добавили этажей

Никита Кулаков / Структуры председателя правления Банка «Викинг» Алексея Устаева завершили реконструкцию четырех этажей гостиницы «Санкт-Петербург» после пожара 20-летней давности. По оценке экспертов, работы стоили 350-400 млн руб.

В Петербурге на Пироговской набережной завершилась реконструкция отеля «Санкт-Петербург», который пострадал от сильного пожара в 1991 году. Тогда выгорели и были полностью исключены из хозяйственного оборота четыре этажа здания - с 6 по 9-й. Двадцать лет номера на этих этажах были законсервированы. Решение об их реконструкции собственников гостиницы - ООО «Десима Санкт-Петербург» (по данным СПАРК, компания на 51% принадлежит председателю правления Банка «Викинг» Алексею Устаеву) принял только в 2012 году. Работы выполнила генподрядная компания СТЕР, получившая контракт по результатам тендера. Работы начались в мае 2013 года. Площадь реконструкции составила 9,6 тыс. кв. м. Была проведена реновация холлов, служебных помещений и 248 из 665 номеров гостиницы. Перепланировка этажей не проводилась. Во время реконструкции отель не прекращал принимать постояльцев. Стоимость работ не раскрывается. По оценке экспертов АРИН, стоимость реконструкции гостиницы с учетом мебелировки номеров составила 350-400 млн руб.

Перспективный сегмент

Гендиректор гостиницы Андрей Петелин комментировать итоги реконструкции отказался. Но представитель отеля заявил, что новые номера в эксплуатацию еще не введены. «Мы надеемся открыть их для туристов в летний сезон этого года», - дали комментарий в гостинице. Руководитель проекта в компании СТЕР Николай Соловьев сообщил, что обновленные номера обладают высоким уровнем шумоизоляции, оснащены современными системами противопожарного оборудования, электроснабжения и освещения. «Выполнен полный комплекс работ по отделке помещений. Помимо основно-

го номерного фонда, после реконструкции в гостинице появились 12 номеров категории люкс», - уточняет он. Николай Соловьев добавил, что реконструкция отелей советской постройки является сегодня перспективным сегментом. «Состояние российских гостиниц давно не соответствует современным требованиям комфорта и безопасности. Собственники таких объектов заинтересованы в обновлении номерного фонда, поскольку в условиях развития внутреннего туризма, а также в свете грядущего Чемпионата мира по футболу-2018 многие города России будут нуждаться в качественной гостиничной инфраструктуре», - отметил он.

Примеры успешной реновации

В качестве примеров успешной реновации отелей советской эпохи в Петербурге можно вспомнить отели «Парк Инн Пулковская» и «Парк Инн Прибалтийская» (ими управляет Rezidor Hotel Group), «AZIMUT Отель Петербург» (бывшая гостиница «Советская», которую также реконструировала компания СТЕР), а также гостиницу «Москва». Ждет своего часа гостиница «Октябрьская». «Реновация морально устаревшей (с точки зрения как отделки, так и инженерных коммуникаций) гостиницы «Санкт-Петербург» открывает перед ней перспективы привлечения дополнительных туристических потоков», - говорит директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag Александра Смирнова. Затраты на реновацию старых отелей, по данным экспертов Jones Lang LaSalle, окупаются быстрее, чем вложения в капитальное строительство новых зданий на их месте. «Средний срок возврата таких вложений составляет 5-6 лет. Здание с аналогичным номерным фондом, построенное с нуля, окупалось бы 20 лет», - утверждают в JLL.

Сейчас в Петербурге, по данным аналитиков JLL, работают 119 гостиниц на 19,8 тыс. номеров категории 3, 4 и 5 «звезд» (с количеством номеров в каждом - более 50). Для достижения западного уровня Петербургу требуется свыше 32 тыс. номеров. Но на 2015 год отельеры открытий новых гостиниц в Петербурге не заявили. «Отели генерируют денежный поток в рублях, а инвесторы изучают валютную стоимость актива на покупку. С учетом этого стоимость гостиниц за год фактически сократилась вдвое», - говорит руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Дэвид Дженкинс. Тем не менее, в I квартале 2015 года гостиничный рынок города рос. По данным JLL, доходность с одного номера увеличилась на 16% по сравнению с I кварталом 2014 года и достигла 1,5 тыс. руб. А средняя загрузка гостиниц Петербурга составляет 44% в сравнении с 41,7%, зафиксированными в аналогичном периоде прошлого года. И отельеры возлагают большие надежды на сезон белых ночей, который традиционно повышает спрос на гостиничные номера на 10-15%. В целом, как отмечают эксперты, в связи со сложной экономической ситуацией российский туристический рынок стал более привлекательным как для богатых иностранных гостей, так и для самих россиян, путешествия за границу для которых теперь стали неподъемными.

цифра

19,8

тыс. номеров - общий номерной фонд гостиниц Петербурга

вопрос номера

Смольный повысил горожанам плату за содержание и ремонт общего имущества дома после жалоб управляющих компаний на низкую зарплату дворников. Станут ли дворы и дома Петербурга после этого чище?

Игорь Кудашов, замдиректора компании «Балтстройпрогресс»:
- Не думаю, что увеличение платы - это какой-то выход из положения. Не знаю, насколько это повышение существенно, но, в любом случае, для малоимущих граждан, пенсионеров это будут дополнительные денежные затраты. Конечно же, зарплату дворникам и уборщикам нужно повышать, но не из карманов граждан. Это проблемы самих управляющих компаний. Пусть сократят несколько заместителей в своих организациях, за счет чего и повысят зарплату низшему персоналу.

Сергей Лебедев, старший юрист компании «Арбитр Северо-Запада»:

- Ничего не изменится. Как будут некоторые дворы и подвезды грязнее других, такими и оста-

нутся. Ведь дело не только в тех, кто убирает территорию, но и в самих жильцах, которые где-то к тому месту, где живут, относятся по-свински, а где-то нет. А вообще повышение несколько странное, так как опирается на просьбы управляющих компаний, а не на инициативы федерального центра. Стоит учесть, что некоторые УК и вовсе частные, а значит, город ими заниматься не должен никак, кроме надзора.

Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO:

- Повышение тарифов за содержание и ремонт общего имущества дома обсуждалось в Смольном и Комитете по тарифам уже давно. Эти изменения вполне ожидаемы, но сомневаюсь, что они будут эффективны и заметно отразятся на чистоте петербургских дворов. Вопросы содержания и обслуживания домов клубного типа с небольшим количеством квартир, какие строит наша компания, мы больше отдаем на решение собственников. К примеру, в ЖК «Гранвиль» 54 квартиры,

а в «Доме на Малом» всего 23. В случае необходимости жильцы могут ввести дополнительную плату за те услуги, которые им нужны. Если говорить про многоквартирный жилой фонд, то, чтобы повышать качество работы дворников, по моему мнению, нужно не увеличивать тарифы, отчисления с которых не факт что дойдут до конечных участников, а нанять более качественный персонал, повышать привлекательность этой профессии. К примеру, предоставлять временное жилье либо дополнительные социальные гарантии.

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор»:

- Безусловно, хорошо, что дворникам поднимут зарплату, потому что любой труд должен достойно оплачиваться. Главное, чтобы управляющие компании использовали полученные деньги по назначению. Но, как бы банально это ни звучало, чистота не там, где регулярно убирают, а там, где не мусорят. Поэтому не всё зависит от управляющей компании и каче-

ства работы дворников. Жители города также должны бережно относиться к собственным дворам и домам, принимать активное участие в благоустройстве и подержании порядка. Например, выходить на субботники.

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

- Каждый труд должен достойно оплачиваться, и если зарплата у дворников, к примеру, 8 тыс. руб., то возникает проблема и с качеством обслуживания, и с привлечением нового персонала. Но не думаю, что повышение платы за содержание и ремонт общего имущества дома заработает на 100% и отразится на чистоте наших домов и дворов. В этом случае было бы уместно наладить обратную связь УК и жильцов и тем самым контролировать качество этого обслуживания. Сейчас век современных технологий, и с помощью Интернета и телефона можно в онлайн-режиме отправлять любую информацию, а не тратить время на хождение по инстанциям и ТСЖ.

Реконструкция под звуки музыки

Никита Кулаков / Северо-Западная Дирекция по строительству, реконструкции и реставрации Министерства культуры РФ (СЗД) приступила к строительно-монтажным работам основного здания Петербургской Консерватории. Стоимость этого этапа работ составит 1,9 млрд руб. ➔

Как рассказал руководитель СЗД Александр Шабасов, в прошлом году был проведен конкурс на выполнение работ, победителем которого стал ЗАО «Стройфасад». Сумма государственного контракта на строительные-монтажные работы – 1,9 млрд руб.

«В настоящее время проводится мониторинг объекта и окружающей застройки. Подготовлены первые оперативные отчеты по результатам мониторинга. Также начались демонтажные работы в подвале Консерватории», – сообщил он.

Всего на реконструкцию и реставрацию Консерватории из государственного бюджета выделено 2,642 млрд руб. Завершение работ запланировано на 2017 год. Общая площадь реставрируемого здания составляет 21,2 тыс. кв. м. В соответствии с проектом реконструкции и реставрации, после проведения работ площадь здания увеличится до 31,2 тыс. кв. м за счет атриума и увеличения площади цокольно-подвального этажа.

Здание Консерватории является памятником федерального значения. По этой причине его пришлось тщательно обследовать до начала самой реконструкции. В СЗД рассказали, что были выполнены комплексные научные исследования объекта, инженерные обследования, в том числе несущей способности конструкций и фундаментов, состояния вентиляционных каналов, инженерных сетей и оборудования.



После окончания ремонтно-реставрационных работ здание на ул. Глинки, 2 оставят за Консерваторией

«Заходить в такие учреждения с точки зрения полноценного проектирования очень сложно. Состояние таких зданий нужно проверять досконально. Тот, кто говорит, что проблем на таких объектах не бывает, либо ничего не понимает, либо не хочет об этом говорить», – отмечает руководитель СЗД.

Одной из основных проблем, с которой столкнулась СЗД при реконструкции

Консерватории, стало расселение коммунальной квартиры площадью 217 кв. м, которая находилась в историческом здании и мешала работе строителей.

«Расселением по нашей просьбе в прошлом году занимался Жилищный комитет Смольного. В результате за счет города расселили 11 человек, зарегистрированных в коммуналке. На всю работу ушло 4 месяца. Это невероятно быстро, учиты-

вая количество необходимых согласований», – говорит Александр Шабасов.

В пресс-службе Петербургской Консерватории комментировать ход реконструкции исторического здания отказались, сославшись на то, что официальная пресс-конференция по этому поводу состоится позже.

Напомним, что Консерватория (ее учебная часть) на время реконструкции основного здания переселилась в соседнее здание на ул. Глинки, 2 (а театральная часть Консерватории разместится на площадках города – прим. «Строительный Еженедельник»). Это здание, ранее принадлежавшее Министерству обороны РФ, СЗД получила в 2013 году.

Первично были выполнены работы по капитальному ремонту и реставрации части здания, где разместилась Консерватория. Площадь, по которой были проведены работы – 9,4 тыс. кв. м.

«При подготовке здания на Глинки, 2 мы учли все требования Консерватории по акустике. Работы по капитальному ремонту и реставрации первой очереди обошлись в 505 млн руб.», – сообщил Александр Шабасов.

На данный момент Дирекция проводит капитальный ремонт второй очереди здания на Глинки, 2. В 2015 году предстоит отремонтировать еще 18 тыс. кв. м. Впоследствии здесь расположатся учреждения, подведомственные Министерству культуры РФ.

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**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

+7 (921) 946-10-47

РАЗВИТИЕ

РАЗВИТИЕ КОМПАНИИ КАК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

РАЗВИТИЕ

РАЗВИТИЕ

РАЗВИТИЕ

razvitie@cds.spb.ru

Строительная компания приобретет земельные участки и инвестиционные проекты под жилищное строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

тел. 906-98-75

ktshef@yandex.ru

По данным Комитета по строительству, за четыре месяца 2015 года в Петербурге введено в строй 1,1 млн кв. м жилья, данный объем составляет 41% от общего объема запланированного ввода, сообщает портал asninfo.ru.

В апреле 2015 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 94,2 тыс. кв. м жилья – 156 домов на 1403 квартиры. Среди них две новостройки на 1249 квартир общей площадью 59 726 кв. м, один объект реконструкции общей площадью 6549,8 кв. м и 153 индивидуальных дома общей площадью 27 956 кв. м. Новое строительство домов было завершено в Приморском (31 538,1 кв. м) и Адмиралтейском (28 187,9 кв. м) районах. В Калининском районе была завершена реконструкция общежития СПбПУ. В Петродворцовом районе в апреле построен завод по производству лакокрасочной продукции, на Мебельной улице введен в эксплуатацию производственно-полиграфический комплекс и другие объекты. В Пушкинском районе произведена реконструкция логистического центра под производственно-складской комплекс и других объектов.

В результате распределения субсидий субъектам РФ Петербург получит в 2015 году на строительство детсадов 559 млн руб. из федерального бюджета, говорится в сообщении портала asninfo.ru. Согласно распоряжению правительства №143-р, ранее на реализацию программы планировалось направить 10 млрд руб. Последующим распоряжением сумма субсидий увеличена на 20 млрд руб. На сегодняшний день общая сумма составляет 30 млрд руб. Денежные средства выделены 85 субъектам Федерации в рамках реализации госпрограммы, направленной на развитие дошкольного, дополнительного и общего образования в период до 2020 года.

Выделение финансирования Русскому музею в размере 33 млн руб. из бюджета Петербурга для сохранения бесплатного входа в Летний сад невозможно, поскольку музей находится в федеральном подчинении. Такой ответ на запрос депутата Бориса Вишневецкого дал губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, который в своем ответе ссылается на Бюджетный кодекс РФ, говорится в сообщении портала asninfo.ru. Напомним, вход в Летний сад Петербурга может стать платным с 1 июня. Билеты будут стоить до 100 руб.

Накануне губернатор Петербурга Георгий Полтавченко внес в городской парламент поправку к корректировке городского бюджета в 2015 году. Мерой, которая поможет сэкономить средства города, станет отказ от выкупа помещений в административно-деловом квартале «Невская ратуша», куда должна была переехать большая часть комитетов Смольного. На эти цели в городском бюджете ранее планировалось направить 2,1 млрд руб., отмечает портал asninfo.ru. Кроме этого, предложенные губернатором сокращения городской казны затронули также расходы на строительство городской подземки – на 3,1 млрд руб., на 313 млн – на закупку новых вагонов метро, средства снимут с возведения детских садов и поликлиник.

Парковка затормозила

Лидия Горбукова / Смольный объявил, что оплату парковки в пилотной зоне в центре Петербурга начнут брать в августе, а не с мая, как планировалось ранее. Однако власти до сих пор не понимают, будет ли Всемирный банк участвовать в проекте, что ставит реализацию под сомнение.

На прошлой неделе проблему создания платной парковки в центре Петербурга чиновники во главе с вице-губернатором Игорем Албиным обсуждали в рамках заседания Общественного совета при Комитете по тарифам Петербурга. Еще раз было подчеркнуто, что эта мера является одним из главных шагов на пути снижения трафика движения автотранспортных средств в центре города.

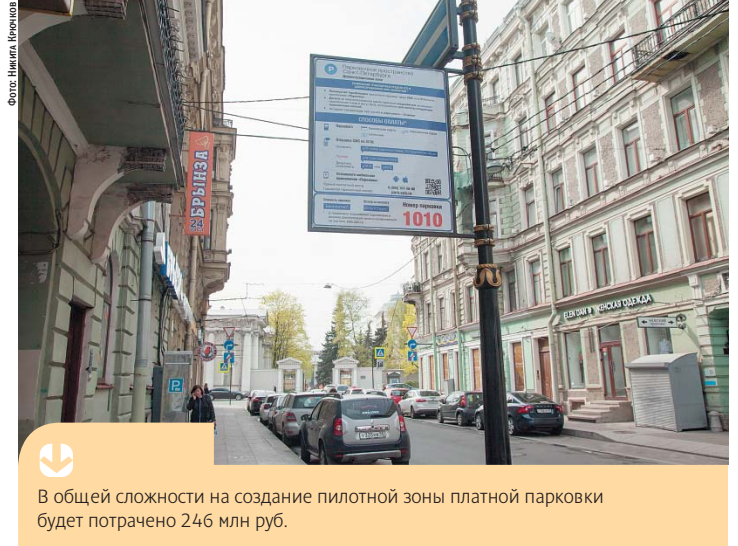
Старт переносится

Первый заместитель председателя КРТИ Анатолий Мишанов сообщил, что ввод в эксплуатацию пилотной зоны планируется осуществить в августе 2015 года, хотя раньше он планировался в мае. Одна из причин – срыв сроков по вводу в эксплуатацию Государственной информационной системы, через которую будет проводиться администрирование и диспетчеризация работы парковочного пространства. По словам Анатолия Мишанова, система до сих пор не прошла регистрацию. Впрочем, по словам чиновника, при реализации платных городских парковок КРТИ сталкивается и с рядом других проблем. Например, трудно решаются вопросы оформления земельных участков, предназначенных под перехватывающие парковки у станций метрополитена. Также пока нет согласования по обмену данными между городской администрацией и структурами МВД. Кроме этого, нет понимания о перспективах участия Всемирного банка в реализации проекта петербургских парковок. В феврале текущего года в СМИ прошла информация, что Всемирный банк приостановил работу по созданию сети платных парковок в центре Петербурга, которая велась в рамках соглашения с городскими властями. Однако официальный отказ чиновники города не подтверждают.

Со своей стороны Игорь Албин констатировал, что уровень автомобилизации в Петербурге, достигнув европейских показателей, пока не подкреплён должным состоянием улично-дорожной сети. «У нас нет полноценной транспортной модели развития города. Без нее преждевременно говорить о развитии платных парковочных пространств и перехватывающих парковок, о привлечении в эту сферу инвесторов на условиях ГЧП», – констатировал вице-губернатор.

Между тем, источниками финансирования создания платной парковочной зоны заинтересовались народные избранники. В конце апреля Законодательное собрание Петербурга поддержало запрос депутата Алексея Макарова, в котором он требует от Смольного отчитаться в бюджетных средствах, которые пошли на создание зоны платной парковки в центре города. В своем послании парламентарий отмечает, что в конце 2014 года на этот проект город потратил 116 млн руб., при этом по госконтракту срок исполнения работ составил всего 12 дней. Алексей Макаров ссылается на экс-вице-губернатора Марата Оганесяна, что в 2015 году Смольный хочет потратить на этот проект 343 млн руб., но, констатировал он, по данным СМИ организация платной парковки потребует 445 млн руб.

В КРТИ «Строительному Еженедельнику» сообщили, что в общей сложности на создание пилотной зоны платной парковки будет потрачено 246 млн руб. Ожидается, что при загруженности пилот-



В общей сложности на создание пилотной зоны платной парковки будет потрачено 246 млн руб.

ной зоны платной парковки не менее чем в 60% годовой доход от ее эксплуатации составит порядка 450 млн руб.

Тарифы и льготы

В зону платной парковки входит 27 улиц между Невским, Лиговским проспектами, Кирочной улицей и набережной реки Фонтанки. Всего будет создано 2895 машиномест. По планам города к 2020 году зона платной парковки будет расширена до 65 тысяч машиномест и полностью охватит Центральный, Адмиралтейский, Петроградский и Василеостровский районы Петербурга.

Почасовая стоимость платной парковки составляет 30 руб. для транспортных средств категорий «А» и «М», 60 руб. для категории «В» и 120 руб. для категории «С». Оплатить парковку можно будет с помощью банковских и парковочных карт, отправки SMS-сообщения на специальный короткий номер, перевода с парковочного счета на сайте платной парковки parking.spb.ru, мобильного приложения.

Дмитрий Коптин, председатель Комитета по тарифам Петербурга, отметил, что установленный размер платы за использование парковочных мест в Петербурге ниже уровня размера платы в Москве на 30% и соответствует соотношению уровня среднемесячной зарплаты Москвы и Петербурга. Так, оплата в столице за пользование парковками внутри Бульварного кольца для всех категорий транспортных средств составляет 80 руб. в час.

Схема пилотной зоны платной парковки в центре Петербурга

Число улиц, входящих в зону платной парковки – 27

Количество машиномест – 2895

Плата будет взиматься ежедневно с 08:00 до 20:00

Бесплатно пользоваться парковками можно будет всем с 20:01 до 07:59

Стоимость в зависимости от категории транспортного средства – от 30 до 120 руб. в час

Источник: Единое парковочное пространство

Анатолий Мишанов сказал, что граждане, проживающие в границах пилотной зоны платной парковки, смогут оформить годовое парковочное разрешение по льготному тарифу в размере 900 руб. для транспортных средств категорий «А» и «М», в размере 1800 руб. для категорий «В» и 3600 руб. для категорий «С». Льготные категории граждан могут оформить бесплатные парковочные разрешения. Другие владельцы транспортных средств смогут оформить месячный или годовой абонемент.

За общественный транспорт

По словам Владимира Валдина, эксперта МОО «Город и транспорт», на создание одной парковки нужно 35 кв. м пространства. А чтобы запарковать весь автотранспорт в Петербурге, потребуется территория двух Васильевских островов.

Эксперт считает, что платная парковка в исторической части города – это, в первую очередь, регулирующая среда, которая не будет допускать лишнее количество автотранспорта в центр мегаполиса. «Платная парковка, по сути, должна дестимулировать желание людей быть особой нужды выезжать в центр Петербурга, где есть дефицит площадей, на личном автотранспорте», – прокомментировал он. С другой стороны, Владимир Валдин уверен, что нужно не просто создавать зону платной парковки, но развивать общественный транспорт, которым как раз и должны пользоваться петербуржцы и гости города, чтобы попасть в историческую часть.



Непрофильные активы морпорта отдают швартовы

Лидия Горбукова / Фонд имущества Петербурга выставил на продажу четыре здания с правом долгосрочной аренды земельных участков на сумму 750 млн руб. Объекты являются непрофильными активами ОАО «Морской порт Санкт-Петербург». Соседство с портом делает участки привлекательными для девелоперов, уверены эксперты. ➔

К продаже предлагается бывший профилакторий на Гапсальской улице, дом 12, лит. А стоимостью 200,7 млн руб. Пятиэтажное здание 1987 года постройки общей площадью 3827,5 кв. м с земельным участком 3081,00 кв. м. Объект отремонтирован, и в настоящее время в здании расположена гостиница «Балтийская».

Другой объект, выставленный на продажу – 15-этажное здание бывшего общежития на ул. Двинская, дом 16, корп. 2, лит. А с пристроенным нежилым помещением. Общая площадь жилой части здания – 7556,9 кв. м, нежилой части – 1128,5 кв. м, земельного участка – 4667,00 кв. м. Цена лота 284,73 млн руб.

В списке на продажу за 153,4 млн руб. и бывшая автобаза на Двинской улице, 6, лит. А. Площадь трехэтажного здания 1963 года постройки – 5367,3 кв. м. Земельный участок площадью 6385,00 кв. м расположен в зоне многоэтажной многоквартирной жилой застройки. Напротив этого объекта расположен еще один непрофильный актив морского порта – бывший спорткомплекс с земельным участком на Виндавской улице, дом 2, лит. А. Общая площадь помещений – 481,4 кв. м. Площадь земельного участка, расположенного

в зоне общественно-деловой застройки – 9822,00 кв. м. Цена лота – 111,27 млн руб.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, отметил, что перспективы реализации каждого объекта слегка различаются. «Так, в отношении здания по Двинской улице, 16 зонирование по ПЗЗ допускает реализацию жилого проекта до 9 этажей. Выход площадей с участка достаточно велик, но принципиально увеличить его за счет нового строительства не удастся. Необходимо детально проанализировать планировочные решения суще-

ствующего здания и рассмотреть варианты реализации отдельных квартир в проекте, и уже исходя из этих факторов определять степень ремонта или реконструкции, необходимую для успешной реализации проекта, – говорит он. – Из объектов портфеля здание на Двинской улице, 6 наиболее пригодно с точки зрения локации для жилого проекта, а также место является привлекательным и для строительства офисов (класс В+/В). Необходим анализ возможности использования существующего объекта, но из-за низкого выхода площадей и текущего функционала, вероятно, целесообразно

рассматривать снос объектов и новое строительство. Пятиэтажка на Гапсальской улице, 12 (гостиница «Балтийская») может быть интересна для сдачи в аренду под офисы в текущем виде или после реконструкции. Можно рассматривать вариант полного сноса с новым строительством, но зона по ПЗЗ не позволяет строить офисы».

Со своей стороны Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также считает, что с точки зрения перспективности редевелопмента наиболее интересными представляются участки на ул. Двинская, дом 16, корп. 2, лит. А и дом 6, лит. А. «Оба участка расположены в зоне многоэтажной многоквартирной жилой застройки, нет препятствий для реализации проектов с жилой функцией, а жилищный девелопмент является наиболее привлекательным для инвесторов», – сказал он. Эксперт добавил, что данный район нельзя назвать очень популярным среди покупателей жилья, он может, прежде всего, заинтересовать тех, чья работа связана с портом.

По поводу участка на Виндавской улице, дом 2, лит. А Василий Довбня считает, что в отдаленной перспективе он обладает потенциалом для реализации деловой застройки: «Но для этого необходимо, чтобы было закончено строительство ЗСД и развязка с набережной Обводного канала, что произойдет не раньше 2018 года. Тогда это место оживится, здесь можно построить бизнес-центр и другие объекты общественно-делового назначения. Но в ближайшие два года с учетом указанной цены этот участок не является ликвидным. Сегодня, возможно, более полезным для развития данной территории было бы восстановление расположенных здесь спортивных объектов и использование их местными жителями и сотрудниками портовой инфраструктуры».

МНЕНИЕ



Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:

➔ – Расположение вблизи порта делает участки достаточно привлекательными для инвесторов, так как с точки зрения офисного строительства спрос со стороны компаний, связанных с портом, будет достаточно высоким. Кроме того, возможна реализация и жилой функции, что, безусловно, также является интересным. Тем не менее, стоимость объектов достаточно высока, поэтому не стоит ожидать значительного превышения цены, особенно в текущих макроэкономических условиях.

Стройотрасль справляется с импортозамещением

Виктор Краснов / Застройщики Петербурга и Лен-области все активнее используют в работе отечественную продукцию и материалы. По этой причине, считают эксперты, проблема импортозамещения фактически не стоит перед игроками рынка.

По данным Росстата, объемы производства отечественных строительных материалов в прошлом году выросли по сравнению с 2013 годом. В частности, объем производства жидких смесей поднялся на 14,5%, до 4,2 млн т, цемента – на 0,3%, до 68,5 млн т, стекла – на 3,3%, до 231,8 млн кв. м, керамической плитки для полов – на 0,3%, до 92,3 млн кв. м, сборных железобетонных конструкций – на 0,9%, до 26,8 млн кубометров. В целом, доля импорта в строительной отрасли составляет около 10%. Как отмечают эксперты, изменение объемов производства строительных материалов происходит под влиянием рыночных причин, в частности, увеличения спроса на отечественную

продукцию и общего тренда на импортозамещение и поддержку российского производителя.

Собственными силами

В Петербурге и Ленобласти проблемы с импортозамещением также нет. Более того, полагают специалисты, многие местные материалы почти полностью обеспечивают потребности игроков рынка. В частности, цемента в регион ввозится не более 4% от общего объема потребления. Как отмечают в комитете по строительству Ленобласти, от 40 до 70% строительных материалов, произведенных в регионе, уходят за его пределы. Почти 100% «межобъектного экспорта» отправляется на стройки Петербурга. В целом на территории Ленобласти действует порядка 500 строительных площадок с общим объемом в 5,7 млн кв. м жилья. На нехватку строительных материалов, подчеркивают в комитете, пока никто не жаловался, по некоторым видам имеется даже переизбыток.

В то же время, по данным статистики, цены производителей стройматериалов выросли за первый квартал 2015 года на 2,8%, и рост продолжается. Причины эксперты видят в увеличении как спроса, так и стоимости иностранных компонентов, применяемых при изготовлении отечественных материалов.

В частности, в наиболее выгодном положении оказались компании, которые за период между кризисами постарались создать единую технологическую цепочку от производства стройматериалов до сдачи в эксплуатацию готового объекта недвижимости. К примеру, в «Группе ЛСР» в 2011 году была образована профильная производственная база. «Кризис 2008 года и нынешнюю экономическую ситуацию нельзя сравнивать, потому что у них разные причины. В то же время мы видим, что кризисы в экономике возникают с определенной периодичностью, поэтому время стабильности нужно использовать, чтобы окрепнуть и выйти к следующему

кризису, который обязательно будет», – считает генеральный директор, председатель правления «Группы ЛСР» Александр Вахмистров.

Оздоровление кризисом

Эксперты считают, что кризисные явления отчасти исполняют роль неких «санитаров рынка», поскольку наиболее слабые в технологическом или организационном плане компании первыми сдают позиции. Так, по мнению директора Ассоциации производителей бетонной продукции «Бетон Северо-Запад» Юрия Федорова, дефолт 1998 года стал началом финансового и технического оздоровления, соответствующего реализм наступившего периода: в то время экономика окончательно перешла на рельсы капиталистического развития. «Стабильность рынка и достаточно недорогой вход на него способствовали открытию новых производств, резко повысилась конкуренция, и кризис 2008 года не внес значительных перемен в эту

Справка

V Съезд строителей Северо-Запада соберет около 600 участников и гостей из всех объектов федерального округа, других регионов России и стран СНГ. Мероприятие призвано обеспечить полноценный диалог власти и бизнеса в непростых для отрасли экономических условиях.

тенденцию. Обанкротились только совсем нерентабельные производители. Сложившийся уровень конкуренции сохраняется и поныне», – отметил Федоров. Процессы в современной российской экономике применительно к строительной отрасли должны стать одной из тем для обсуждения на V Съезде строителей Северо-Запада, который состоится 4 июня в Таврическом дворце. Как отметил заместитель председателя Оргкомитета по подготовке и проведению съезда, гендиректор Национального центра «Специальный ресурс» Владимир Шахов, антикризисная повестка форума вызвала большой интерес в профессиональном сообществе. «Успешная реализация антикризисных мер, предложен-

ных государством, во многом лежит в плоскости взаимодействия участников строительного рынка и органов власти. Назрела необходимость четкого определения линии поведения на местах с учетом сложившихся экономических реалий, уточнения и разъяснения перспектив развития отрасли. Поэтому в период подготовки к Съезду и на самом Съезде для принятия конструктивных, взвешенных решений предполагается системно обсудить самые острые вопросы. Профессиональный разговор с реальными участниками рынка должен дать органам государственной власти понимание, какие действия необходимо предпринять для нивелирования негативных явлений в экономической сфере», – подчеркнул Владимир Шахов.



V СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЗФО
2015

4 ИЮНЯ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-
ПАРТНЕР

ok-inform.ru
ОБЩЕСТВЕННАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ
КОНТРОЛЬ

ТИТУЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР

Российская Газета

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-
ПАРТНЕР

АСИ
Агентство стратегической инициативы

Проспект Наставников ждет глобальный ремонт

Максим Еланский / КРТИ намерен начать масштабную реконструкцию проспекта Наставников. На ремонтные работы одной из основных магистралей Красногвардейского района город готов потратить 1,6 млрд руб. ➔

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга планирует начать реконструкцию проспекта Наставников. Заявка на включение объекта в Адресную инвестиционную программу 2015-2017 года направлена в Комитет финансов и в Комитет по промышленной политике и инновациям. Как отмечают в КРТИ, реконструкция проспекта Наставников, в первую очередь, связана с неудовлетворительным состоянием проезжей части и трамвайных путей, которое вызвано водонасыщенностью данного участка и отсутствием качественной работы существующей дренажной системы. Стоимость работ определена в сумму 1,6 млрд руб. В рамках этих средств планируется на всей дороге полностью заменить дорожное полотно площадью в 2,9 кв. км, перестроить дренажную систему и выполнить капитальный ремонт трамвайных путей. Ожидается, что в текущем году подрядчик успеет только подготовить рабочую документацию; к основным работам дорожная организация приступит только в следующем году.

Изначально реконструкция проспекта Наставников должна была пройти в 2013-2015 гг. Однако конкурс был отменен; по официальной версии – из-за необходимости пробивки Гранитной улицы к Ладожскому вокзалу. По данной



Проспект Наставников планировалось отремонтировать еще в 2013 году

дороге предполагалось пустить транспорт, поскольку проспект Наставников в период ремонта больше не выполнял бы свое основное транспортное предназначение и парализовал бы часть Красногвардейского района.

Также считается, что данный конкурс был отменен вкупе с другими крупными дорожными тендерами того года из-за жалобы в ФАС Алексея Навального. Известный российский оппозиционер выявил серьезные нарушения в проведении

некоторых дорожных конкурсов в Петербурге. Местные чиновники решили пойти на опережение и отказались от проведения большинства конкурсных процедур.

Считается, что сейчас власти города вернулись к идее реконструкции проспекта Наставников из-за запуска проекта первого частного трамвая, который разрабатывают Группа ЛСР и УК «Лидер». Соответственно, нагрузка на город по улучшению транспортной нагрузки будет ниже. Инвестиции в реконструкцию путей, закупку состава и строительство депо должны составить 7 млрд руб. Доход инвесторам должны принести продажи билетов и субсидии на социальные перевозки. Ожидается, что после реконструкции средняя скорость движения трамваев на данном отрезке составит 25 км/ч. Сейчас состояние трамвайных путей не позволяет составам разогнаться быстрее 15 км/ч.

По словам главного экономиста Института территориального развития Алексея Еркова, Красногвардейский район Петербурга – один из наиболее слабо развитых по транспортной инфраструктуре. «Масштабная реконструкция основной транспортной артерии района будет только плюсом для той части города, да и для всего мегаполиса. Некоторые трудности могут возникнуть у подрядчиков из-за нынешних экономических реалий. Но, думаю, они будут не такими серьезными, так как игроки рынка уже адаптировались к работе в новых условиях», – считает эксперт.

➔ справка

До конца октября 2015 года будет ограничено движение на проспекте Испытателей на участке от Светлановской площади до Богатырского проспекта. Движение будет закрываться поэтапно по нескольким полосам. После ремонта проспект Испытателей должен стать восьмиполосным.

RMЭФ
Российский Международный Энергетический Форум

19 – 22 МАЯ 2015
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЭКСПОФОРУМ | ПАВИЛЬОН F

XXII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

ЭНЕРГЕТИКА И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА

www.energetika.expoforum.ru
www.energetika-restec.ru

ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР РИЭФ-2015

ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР

ЭКСПОФОРУМ 12+

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

18.05.2015	<ul style="list-style-type: none"> Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» Технологии и материалы: Керамзитобетонные блоки Экология
25.05.2015	<ul style="list-style-type: none"> Точки роста: Невский район Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Производство изделий из металлопроката (металлочерепица, профнастил)
01.06.2015	<ul style="list-style-type: none"> Спецвыпуск к V Съезду строителей СЗФО Опрос к Съезду Технологии и материалы: Информационные технологии в строительстве; противопожарные системы
08.06.2015	<ul style="list-style-type: none"> Приложение «Управление и рынок труда» Проектирование промышленных и общегражданских объектов Технологии и материалы: Опалубочные системы Экспертиза

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЛУЧШИЙ СВАРЩИК 2015

2015

ЛУЧШИЙ СВАРЩИК-2015

Конкурс состоится среди профессионалов-сварщиков строительных организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также среди учащихся профессиональных училищ в номинации «Лучший учащийся по профессии «сварщик»

24-25 ИЮНЯ

ИНЖСПЕЦСТРОЙ-ЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Интeрнет-партнеры: **BN.ru**, **stroyplus.ru**

Информационные партнеры: **Стройка**, **Бюллетень Недвижимости**, **СТРОЙПАРК**

Официальный деловой партнер: **ИНЖСПЕЦСТРОЙ-ЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ**

Внеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Официальный информационный партнер: **ИНФСТРОЙ**

Внеральный оператор конкурса – Петербургский строительный центр: **324-99-97**

Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые искренние и сердечные поздравления в день Вашего юбилея!

Работая под Вашим руководством не первый десяток лет, мы как никто знаем, насколько сложные задачи Вам приходится решать. Сегодняшнее устойчивое развитие и уверенная позиция строительной компании «Русская сказка» стали возможны благодаря Вашему профессионализму строителя, таланту руководителя, сплотившего вокруг себя команду единомышленников.

От души желаем Вам крепкого здоровья на многие годы, столь же вдохновенного, как и прежде, труда на благо жителей Петербурга и Ленинградской области, благополучия, любви близких и счастья!

С уважением,
коллектив инвестиционной строительной компании «Русская сказка»

Александр Лешин: «Главное достоинство строительной компании – ее стабильность»

Чтобы оценить надежность застройщика, потенциальным участникам долевого строительства стоит обратить внимание на то, как часто менялись название компании и ее руководство, говорит Александр Лешин, генеральный директор ЗАО «Русская сказка». ➔

– Александр Иванович, какие наиболее важные, по вашему мнению, изменения на строительном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области произошли за время существования ЗАО «Русская сказка»?

Фото: Елена Шевцова

– Когда мы начинали, в строительстве царили нравы Дикого Запада. Конечно, с тех пор произошли разительные перемены. Особенно радует возможность приобретать землю под застройку. Потому что на начальном этапе развития строительного рынка в России зарубежные инвесторы, к примеру, даже не понимали, что такое аренда на инвестиционных условиях и т. д.

Дали эффект и мероприятия по снижению административных барьеров. Конечно, еще многое желательно бы упростить. Например, в присвоении юридических адресов, утверждении градпланов. Но в целом работать стало легче.

Если говорить об изменениях в самой компании, то главное – коллектив стал профессиональнее. Каждый на своем месте четко понимает сферу своей ответственности. Мы, может быть, и не очень крупная, но очень стабильная компания. «Русская сказка» прошла все штормы 1990-х и 2000-х годов, дефолты и кризисы. И за 20 лет не было ни одного обманутого дольщика – это для нас главное правило в работе.

И еще: мы обходимся без кредитных линий. С кредитами в нашей стране было сложно всегда. И увлекаясь заемными средствами банков, рискуют даже крупные компании.

– Есть ли, по вашему мнению, кризис сегодня?

– Конечно, есть. Потому что даже при сохранении уровня доходов из-за роста цен гражданам гораздо сложнее принять решение о приобретении жилья. Естественно, отложенный спрос будет, потому что покупательская способность населения упала вдвое. Этот фактор нельзя не учитывать.

– Как вы его учитываете?

– В кризисные времена к выбору застройщика потребители подходят прагматично, обращая внимание на информационную открытость, прозрачность компании. А мы как раз и стремимся соот-



ветствовать этим критериям. Поэтому, думаю, кризис нас затронет не очень сильно. Конечно, падение спроса есть – примерно на 50%, если сравнивать с концом 2014 года и началом нынешнего. Но мы к этому были готовы. Думаю, уже через

два-три месяца вновь начнется рост продаж, и мы вернемся к уровню середины 2014 года.

– Вы активно строите в Новом Девяткино. Планируете ли покупать

землю на других территориях роста Ленинградской области?

– Наша земельная база и так уже достаточно большая. Мы обеспечены участками для работы примерно в течение пяти лет. Пока мы сосредоточили свои силы на объектах в Новом Девяткино. Когда поймем, что финансово и административно мы готовы к реализации более масштабных проектов – естественно, будем на них выходить.

– Почему было выбрано Новое Девяткино?

– Изначально мы оценили эту территорию как привлекательную для реализации именно коммерческого проекта. Но в ходе строительства ЖК «Фрегат» мы взяли на себя и социальные обязательства: мы участвуем финансово в организации сетей, дорог и т. д. Наверное, можно говорить о кредите доверия нашей компании со стороны муниципалитета, поэтому и было решено дальше застраивать именно эту территорию.

– Можете ли вы себя назвать социально ответственной или социально ориентированной компанией?

– Безусловно. Прежде всего потому, что мы предлагаем потребителям только социальное жилье – по цене ниже средней рыночной, но с высоким качеством строительства, отделкой и обеспечения объекта инфраструктуры.

– Дом вашей мечты уже построен?

– Дом нашей мечты еще впереди. Мы задумали изумительно красивый малоэтажный квартал в Новом Девяткино, где создадим просто шикарные условия для жителей. Там очень красивый природный ландшафт: есть озеро, пруд, речка, можно будет установить мельницу и обустроить зону отдыха. И, конечно, будет предусмотрена вся инфраструктура: школа, магазины и т. д. Мы как раз начинаем работать над этим проектом.

справка о компании

➔ ЗАО «Русская сказка» основано в 1994 году. На начальном этапе деятельности компания возвела, реконструировала и выполнила отделку большого числа общественных зданий. На счету ЗАО «Русская сказка» в том числе реконструкция Мариинского дворца. В дальнейшем компания сконцентрировалась на жилищном строительстве. Объекты ЗАО «Русская сказка» – кирпично-монолитный дом на Ключевой ул., 10, четыре панельных дома в Шушарах, малоэтажный ЖК «Березки» в г. Кириши для работников ПО «Киришинефтеоргсинтез», три корпуса на Пискаревском пр., 159, ЖК на Загребском бульваре, 15, ЖК «Фрегат» в Новом Девяткино. В настоящее время также в Новом Девяткино застройщик реализует проекты жилого дома «Подкова» и ЖК «Озерный».



www.rskazka.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Программное жилье обсудили

Максим Шумов / В конце апреля состоялось очередное заседание в рамках работы Координационного совета по развитию строительной отрасли при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. Эксперты подняли самые актуальные проблемы, возникающие в ходе реализации программы «Жилье для российской семьи».

В заседании совета в режиме видеоконференции приняли участие руководители отраслевых министерств и комитетов всех регионов Северо-Запада, представители профессионального сообщества, руководители саморегулируемых организаций, представители Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и Минэкономразвития РФ. Мероприятие было организовано аппаратом полномочного представителя Президента РФ в СЗФО совместно с Национальным объединением строителей. По словам помощника полпреда Сергея Зимина, вопрос развития строительства жилья эконом-класса на данный момент является одним из ключевых для отрасли. «Программа «Жилье для российской семьи» имеет ярко выраженную социальную направленность. Но не менее актуальной она может оказаться и для строительного сектора, если будет коммерчески интересной для участников рынка», – рассказал господин Зимин.

Федеральная программа «Жилье для российской семьи» стартовала в прошлом году. Как сообщил представитель АИЖК Евгений Гуськов, к настоящему времени в рамках программы уже подписано 65 трехсторонних соглашений (между субъектом РФ, Минстроем РФ и АИЖК – прим. ред.) на строительство 19,5 млн кв. м. Из них в 52 субъектах уже завершён отбор участков, застройщиков и проектов для строительства 12,3 млн кв. м. жилья эконом-класса. Что касается Северо-Западного федерального округа, то из 11 регионов в программу вошли только семь: Республика Карелия и Архангельская, Вологодская, Новгородская, Псковская, Калининградская области. А в конце апреля в программу вошла и Ленинградская область, заявив к вводу 75 тыс. кв. м жилья, как рассказал на заседании вице-губернатор региона Михаил Москвин. По его словам, область подписала и еще одно



Эксперты считают, что федеральную жилищную программу необходимо корректировать под регионы

соглашение – о формировании жилищного фонда социального использования, предназначенного для аренды. Всего в области будет введено более 1,3 млн кв. м соответствующего жилья эконом-класса.

В ходе заседания Совета желание войти в программу выразили еще два региона Северо-Запада. Долгое время вокруг да около программы ходила Республика Коми, но теперь регион готов поучаствовать, пусть и с очень небольшим объемом – 10 тыс. кв. м жилья. В ближайшем будущем заявит в программу квадратные метры и Петербург. Как рассказал председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко, город уже выбрал два участка для реализации программы. В настоящее время в Смольном решают вопрос о содействии застройщикам для снижения себестоимости строительства. Это может быть

инженерная подготовка участков за счет бюджета, целевое предоставление земли и другие преференции. Впрочем, пока эта инициатива Комитета по строительству существует лишь на бумаге и должна получить визу губернатора.

Свои пожелания и замечания к программе высказали и представители Новгородской области. Как рассказала Валентина Захаркина, глава департамента архитектуры и градостроительной политики региона, в Новгороде по программе отобран проект строительства 15 тыс. кв. м, в ближайшее время пройдут аукционы еще по четырем участкам. Подробнее о проблемах, с которыми столкнулся регион в ходе реализации программы, читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

Кроме того, основные положения разрабатываемого Минэкономразвития проекта

МНЕНИЕ



Алексей Суворов,
советник
президента
НОСТРОЙ:

– В настоящее время ведется интенсивная работа по реформированию законодательства в области строительства. С 1 марта вступили в силу изменения в Земельный кодекс, которые позитивно скажутся на развитии строительной отрасли, вносятся поправки в Градкодекс РФ. Кроме того, сейчас идет обсуждение ряда инициатив Министерства строительства РФ. Например, законопроект о создании института единого технического заказчика и, наконец, достаточно дискуссионный законопроект, находящийся сейчас в Госдуме, «О роспоряджении компенсационными фондами саморегулируемых организаций». У НОСТРОЙ есть конкретные предложения по вовлечению этих средств в оборот для развития строительства.

федерального закона «О развитии территорий» представил директор департамента недвижимости министерства Дмитрий Мамонтов. Лариса Еремина, председатель совета СРО НП «Содружество Строителей», отметила, что к обсуждению подобных законов нужно обязательно привлекать муниципалитеты. Сергей Зимин добавил, что сам текст закона, прежде всего, затрагивает проблематику столичной агломерации – то есть развития промышленных зон и взаимодействия с собственниками участков. Для Петербурга и области же более актуальным выглядит проблема вовлечения в оборот сельхозземель. В итоге участниками совещания высказаны предложения по доработке законопроекта, в первую очередь направленные на оптимизацию механизмов строительства жилья эконом-класса.

Систему закупок стандартизируют

Максим Еланский / Строители и эксперты обсудили развитие системы закупок в сфере строительства.

Национальное объединение строителей провело в Петербурге круглый стол «Развитие системы закупок в сфере строительства». Члены Аппарата НОСТРОЙ, представители саморегулируемых организаций и строительных компаний обсудили актуальные вопросы законодательства в данном сегменте. Советник президента НОСТРОЙ Алексей Суворов рассказал, что в настоящее время в рамках Евразийского экономического союза происходит интеграция рынка строительных услуг России, Беларуси и Казахстана. Она означает, что строительные компании государств-участников ЕАЭС

смогут работать на территории всего союза без образования нового юрлица, со своими разрешительными документами. «Для игроков отрасли это возможность расширения своего бизнеса. Однако это и дополнительная ответственность, так как отсутствует законодательное единообразие входа на рынок», – отметил эксперт. Господин Суворов считает, что странам ЕАЭС необходимо совершенствовать внутреннее законодательство в сфере закупок в строительстве, приводя его к единым стандартам. По его словам, в плане качественной проработанной внутренней нормативной базы в сфере закупок Казахстан и Беларусь ушли далеко вперед, чего не скажешь про Россию. Как-то улучшить ситуацию и донести других участников ЕАЭС должен помочь закон

«О строительном подряде», полагает главный специалист отдела по ценообразованию и контрактной системе правового управления Аппарата НОСТРОЙ Антон Забелин. В настоящее время документ является проектом, в который еще вносятся поправки. «Документом предполагается, что на этапе предквалификационного отбора подрядчиков в госзакупках будут участвовать СРО. Они будут брать на себя финансовую ответственность в случае неисполнения подрядчиком условий контракта из-за отсутствия заявленной квалификации», – подчеркнул специалист. По мнению ответственного секретаря Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО Юрия Куриколова, в законопроекте «О строительном подряде»

должны быть задействованы антидемпинговые нормы. Чем четче они будут прописаны, тем эффективнее они будут работать. Вопросы предквалификационного отбора подняли председатель Технического Комитета 066 «Оценка опыта и деловой репутации предприятий» Владимир Шахов и вице-президент Союза орга-

низаций строительной отрасли «Строительный ресурс» Андрей Касьянов. По их мнению, претенденты на госзаказ должны соответствовать стандарту ГОСТ Р 56002-2014 «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций», а для получения квалификационного сертификата – пройти сертификацию в саморегулируемой организации. Модератор круглого стола, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО

Павел Созинов отметил, что Экспертный совет при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, детально рассмотрев концепцию законопроекта «О строительном подряде», несмотря на ряд существенных замечаний по тексту закона, считает необходимым продолжить начатую работу с Национальным объединением строителей и предполагает в течение ближайшего времени еще раз вернуться к этому вопросу.

МНЕНИЕ



Ирина Кузьма, заместитель руководителя Аппарата НОСТРОЙ:

– Законопроектом предполагается, что участники закупок будут обязаны выполнять не менее 75% от объема работ. Чтобы это было возможно осуществить, вводится такое понятие как «коллективный участник». Дополнительно к законопроекту будет разрабатываться библиотека типовых договоров. Это поможет стандартизировать проводимые конкурсы, снизит злоупотребление заказчиком, выстроит цивилизованные отношения между сторонами.

«Мы не планируем менять количество госпрограмм»

Председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Петербурга Елена Ульянова отмечает, что первый квартал 2015 года оказался лучше изначальных прогнозов. Однако некоторые отрасли могут ощутить сложности осенью. О том, как город будет поддерживать бизнес и какие направления для него приоритетны, госпожа Ульянова рассказала корреспонденту «Строительного Еженедельника» Роману Русакову.

– **Какие самые важные госпрограммы сейчас реализуются администрацией города, и какие из них будут урезаны из-за кризиса?**

– У нас сейчас 17 госпрограмм, и мы не планируем менять их количество, так как сама логика этих программ построена по функциональному признаку. То есть это те области деятельности, в которых уполномочено работать правительство города. Если понадобится расширить поле деятельности, то это расширение будет осуществляться в рамках подпрограмм.

– **Какие, на Ваш взгляд, из этих семнадцати программ наиболее важны?**

– Если говорить о финансировании, то сейчас лидирует образование, также в приоритетах развитие дорог, развитие, например, парковок. Далее идет здравоохранение (на него приходится 15% от общих затрат на госпрограммы), соцподдержка (12% затрат) и обеспечение доступного жилья. Но здесь речь идет именно про объемы финансирования. По значимости я бы не сказала, что существуют лидеры. Например, экономика знаний не менее значима, чем перечисленные направления, просто на нее выделено меньше бюджетных средств, зато есть очень много мероприятий, которые не требуют бюджетных вливаний, но приносят ощутимые плоды. Среди таких мер можно перечислить, например, стипендиям талантливым студентам и гранты. Конечно, суммы, выделяемые на эти цели, несопоставимы с расходами на здравоохранение, но для подобных отраслей это будет оказывать существенное влияние.

– **А нынешние экономические условия не создают потребности для каких-то новых программ?**

– Мне кажется, нужно не менять конфигурацию госпрограмм, а наполнять уже существующие теми мероприятиями, которые сейчас актуальны. Важно провести ревизию госпрограмм, чтобы понять, насколько они продуманы. Пока в некоторых из них, по моему мнению, не сбалансированы сроки выполнения мероприятий. Сейчас ситуация изменилась, но это не отражено в программах. Важно также отслеживать комплексность программы, чтобы она была обеспечена ресурсами для достижения поставленных целей. Сейчас, если мы проведем аудит госпрограмм и приведем их в соответствие с поставленными целями, то этого будет уже достаточно, чтобы они эффективно заработали.

– **Сколько нужно времени, чтобы провести этот аудит?**

– Мы должны успеть к новому бюджетному процессу, то есть крайний срок – до сентября.

– **На протяжении уже двух-трех лет идет процесс ревизии проектов, в том числе и крупных. В общем, это основная претензия бизнес-сообщества к нынешней администрации города. Поэтому возникает вопрос: не будет ли и здесь затягивания процесса?**



– Мы не останавливаем эти мероприятия, просто смотрим, насколько они эффективны, и нужно ли в будущем продолжать их. Мероприятия, которые заложены сегодня, тоже необходимы, просто здесь вопрос в приоритетах. Меняется законодательство, появляются новые возможности, и какие-то направления приобретают более высокий приоритет в сравнении с заложенными. Речь не идет

да. Предположим, декабрь они работали на старых запасах, не закупая по новым ценам, а сейчас они могут оказаться без товара – даже при наличии спроса им нечем будет его обеспечить. И неизвестно пока, как они пройдут второй квартал. Разумеется, речь о непродуктивной рознице. Продовольственная розница себя сейчас, наоборот, чувствует очень хорошо.

Госпрограммы – это хороший инструмент в реализации стратегии развития города, но им надо управлять

о том, что изначально заложенные идеи уже неактуальны. Просто время идет, происходят перемены, и это надо учитывать. Госпрограммы – это хороший инструмент в реализации стратегии развития города, но им надо управлять

– **Когда, по Вашему личному ощущению, мы преодолеем нижнюю точку кризиса? Некоторые оптимисты полагают, что она уже пройдена...**

– Сложно сказать. Я анализировала показатели социально-экономического развития за первый квартал и отметила, что многие показатели улучшились. Например, в индексе промышленного производства падение в первом квартале не такое глубокое, каким его прогнозировали. И обороты компаний, и реальные зарплаты постепенно растут. Номинальная зарплата растет, хотя мы предполагали снижение. Касательно моих прогнозов – сейчас в зоне риска розница и опт, потому что, исходя из их специфики деятельности, закупка у них раз в полго-

Вторая зона риска – это финансовые учреждения, но там проблем стоит ожидать не сейчас, а позже. Сейчас идет процесс реструктуризации задолженности: банки идут навстречу заемщикам и, если возникает риск неплатежей, переносят сроки выплат. Но финансовый сектор скоро начнет упираться в то, что коэффициенты, по которым оценивают их финансовую устойчивость, будут превышены, и тогда непонятно, что будет...

– **Позже – это когда? В этом году? К осени, которой все пугают?**

– Да, ближе к осени. У нас недавно была встреча с представителями финансового сектора, и они тоже подтверждают, что сентябрь будет для них контрольной точкой. Но что касается промышленности, то здесь довольно стабильная ситуация во всех сегментах. Если падает, то незначительно – максимум на 2%, и в физических объемах оборота они растут. Радует, что цены начали расти, потому что до этого цены искусственно сдерживались. Теперь

они растут, и это значит, что рынок это принимает. В общем, в целом ситуация стабильная.

– **А если все-таки все пойдет по пессимистичному сценарию, то какие меры, по-Вашему, нужно принять администрации города для поддержания экономики?**

– У нас готовятся программы поддержки, и они построены по отраслевому принципу. Мы понимаем, что как администрация мы не можем рассредоточить наши усилия, и надо понять, что будет точкой роста в этой ситуации, понять, какие виды экономической деятельности могут вытянуть нас. Эти приоритеты определены: фармацевтика, ИТ, обрабатывающие производства: двигатели, трансформаторы, автомобили. Судостроение как таковое мы не вносим, но отдельные его компоненты – да. Также в список попали деятельность в области транспорта, грузоперевозки, туризм, выполнение федеральной программы по освоению Арктики, медицина и образование. В рамках экономической деятельности мы разработаем методы поддержки для конкретно этих областей. Для решения вопросов бизнеса не всегда нужны бюджетные средства, иногда это решается административными ресурсами.

– **Озвучивая перечень поддерживаемых отраслей, Вы не назвали строительство. С чем это связано?**

– Наши критерии были достаточно жесткими. Чтобы отрасль попала в список поддерживаемых городом, она должна быть стратегической – для города, для государства, чтобы у нее имелся потенциал импортозамещения, высокая добавленная стоимость, наличие кадров и потенциала. Строительство – это скорее вспомогательный процесс, который обеспечивает налаживание инфраструктуры. Получается, что баллов (по разработанному нами критерию) отрасль набирает немного. Но надо понимать: есть несколько списков поддержки. Есть отрасль – и ее поддерживают вне зависимости от размеров компаний, на нее работающие. Поддержку получает вся цепочка, каждый ее компонент, начиная от продавца, покупателя, поставщика оборудования. Чтобы цепочка работала, нужно, чтобы каждый компонент получал поддержку. Но есть второй список. Это приоритетные предприятия, которые влияют на экономику города, и тут, я думаю, строительных компаний будет очень много. Основные критерии при отборе таких компаний – это численность персонала и отчисления в бюджет.

– **На моей памяти за последние два или три года администрация города несколько раз меняла свою точку зрения на то, кто должен строить социальное жилье: сам ли город, или его возведением должны заниматься девелоперы, а город потом – лишь выкупать. Что, на Ваш взгляд, полезнее для экономики?**

– Лично мое мнение таково, что нельзя лезть в дела коммерческих компаний, каждый компетентен в своей сфере. Наша – это госуправление, их – это строительство. Поэтому, если мы будем просто устраивать госзаказы, это будет более эффективно, так как у них есть уже устоявшиеся связи, они понимают, где взять стройматериалы, за счет объема у них будет ниже цена закупки. Качество мы тоже можем проконтролировать, поэтому мне кажется, что это правильно, когда каждый занимается своим делом.

цифра

17 госпрограмм

реализует сегодня администрация Санкт-Петербурга

«Вторичка» теснит строящееся жильё

Роман Русаков / В I квартале 2015 года доля сделок на вторичном рынке жилья стала стремительно увеличиваться и в некоторых риэлторских агентствах даже превысила число сделок на «первичке». Однако ожидать укрепления этого результата в следующем квартале не стоит, поскольку разница в ипотечных ставках будет перетягивать потенциальных клиентов в сторону рынка строящегося жилья. ➔

Первый квартал 2015 года прошел для риэлторов под знаком низкой покупательской активности. Декабрьское падение курса рубля заставило потенциальных приобретателей ускорить решение о покупке, поэтому в агентствах недвижимости наблюдалось оживление. По данным руководителей риэлторских компаний, покупатели порой интересовались и такими квартирами, которые безуспешно выставлялись на порталах о продаже едва ли не с лета.

В первом же квартале 2015 года покупательская активность участников вторичного рынка жилья была в два раза ниже, чем в тот же период прошлого года.

Однако структура сделок в первом квартале поменялась. У некоторых покупателей появились опасения в отношении вложений в строящееся жильё, и они предпочли покупать квартиры на более надежном «вторичном рынке». Так, в АН «Итака» впервые за текущие месяцы года доля сделок на «вторичке» превысила объем сделок на рынке строящегося жилья.

Впрочем, в компании полагают, что уже во втором квартале ситуация вернется к прошлогоднему соотношению. Государство начало активно субсидировать ипотечные ставки, и они стали снижаться относительно тех, что были в зимние месяцы.

Соотношение сделок на первичном и вторичном рынках жилья Петербурга

Направление/год	2010	2011	2012	2013	2014	I кв. 2015
Вторичный рынок	67,5%	69,9%	56,5%	43,9%	50,0%	58,5%
Первичный рынок	32,5%	30,1%	43,5%	56,1%	50,0%	41,5%

Источник: ИТАКА



Продавцы жилья, отложившие осенью прошлого года продажу квартир, возвращаются на рынок «вторички»

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», сообщает: «Думаю, в ближайший полгода-год, до тех пор, пока действует госсубсидирование ипотечных ставок, доля «первички» и «вторички» будет стремиться к их прошлогоднему соотношению».

Нотариус нотариальной палаты Санкт-Петербурга Алексей Комаров говорит: «Активность спроса на вторичном и первичном рынках сегодня приблизительно одинаковая. После всплеска спроса и заключения сделок с октября 2014 года по февраль 2015 года, связанного с падением курса национальной валюты, сейчас на рынке наблюдается затишье. По сравнению с указанным периодом количество заключаемых сделок сегодня ниже в 2-2,5 раза. Около 5-7 процентов сделок переносятся или распадаются из-за проблем, связанных с получением наличности в банках. На вторичном рынке около

80 процентов сделок – это «цепочки», в которых завязано несколько объектов недвижимости, с учетом проблем с ипотечным кредитованием, которое формировало до половины всего спроса на вторичном рынке, отсутствие финансирования по одному покупаемому объекту парализует возможности других участников «цепочки», из-за чего эффект падения спроса только усиливается».

Господин Комаров констатирует, что граждане сегодня опасаются покупать новостройки, находящиеся на нулевом цикле строительства, в то время как к готовым объектам (около 80 процентов готовности) отношение такое же, как и к вторичному жилью – риск минимален. «Более того, основные покупки граждан на «первичке» приходится на крупные строительные компании, которые понимают, что приостановка строительства хотя бы по одному объекту приведет к остановке продаж на всех стройках и, как следствие, к гарантированному банкротству компании», – рассуждает господин Комаров.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева добавляет: «На вторичном рынке квартир наблюдаются разнонаправленные тенденции. К весне, изучая мартовские объявления, можно было наблюдать, как потенциальные продавцы, отложившие решение о продаже квартир после декабрьских событий, возвращаются на рынок. Но теперь покупатели предпочли занять выжидательную позицию. Торопиться им некуда: рубль укрепляется, а цены на квартиры не растут. Складывается ощущение, что все чего-то ждут: одни – роста цен, другие – падения».

«Относительно сложившейся ситуации можно сказать, что во втором квартале вряд ли стоит ждать заметного роста покупательской активности в отношении вторичной недвижимости. На сегодняшний день потенциал отложенного спроса исчерпан, и он должен снова накопиться», – соглашается госпожа Беляева с коллегой из «Итаки».

цифра

в 2,5 раза

сократилось количество сделок на рынке жилья Петербурга по сравнению с осенью прошлого года

Элитная недвижимость держится новостроек

Роман Русаков / Рост сделок на вторичном рынке зафиксирован не во всех сегментах. В элитном сегменте «первичка» по-прежнему превалирует.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Доля сделок на рынке вторичной недвижимости в элитном сегменте в настоящее время могла бы вырасти, если бы наш рынок был немного старше. Безусловно, в кризисное время люди стремятся вкладывать свои инвестиции в более устойчивые активы, чем в объекты строящейся

недвижимости, но в настоящее время на рынке существует дефицит качественной вторичной элитной недвижимости. Дело в том, что та недвижимость, которая продается и покупается сейчас на вторичном рынке элитного жилья – это преимущественно недвижимость в новой «вторичке», то есть квартиры в новых домах, которым 5-7, максимум 10 лет». Госпожа Конвей полагает, что если бы все предложение элитного жилья, которое было построено в 2006-2010 годах, уже было освоено, обжито, и семьи из этих квартир уже «выросли», эти квартиры начали бы выставляться на продажу,

и объем вторичного рынка был бы более значимым. По факту же из этих квартир пока никто не стремится уезжать, и основная масса квартир так и продолжает оставаться собственностью первых покупателей. «К тому же даже если бы квартиры, купленные в 2006 году, сейчас выходили в продажу, они все равно не стали бы очень популярны. Как правило, у них есть все то, что требует современный покупатель – и достойное окружение, и однородная среда, и охрана, и подземный паркинг, и новые коммуникации, и прочее. Но сегодня покупателю нужно немного больше. Пережитые кризисы, включая нынешний, стали

действительно мощным катализатором в отношении качества проектов. Поэтому на вторичном рынке очень мало проектов, которые заслуживают внимания в отношении своей функциональности», – добавляет госпожа Конвей. Следует отметить, что при относительном росте объема сделок на вторичной

недвижимости относительно сделок на рынке строящегося жилья общее число договоров купли-продажи на рынке «вторички» все-таки тоже падает. По данным NAI Besar, с начала года рынок вторичной недвижимости «просел» в Петербурге на 25-30%. Цены на жильё начали снижаться. За два с половиной

месяца средняя стоимость «квадрата» выставленной на продажу вторичной недвижимости упала на 2,1%, до 105 тысяч рублей. Фактически цены отыгрывают предыдущий рост: за прошлый год «вторичка» прибавила в стоимости 8,2%, или почти 10 тысяч рублей за «квадрат».

МНЕНИЕ



Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева:

– Сегодняшняя недоступность ипотеки для покупателей вторичного жилья и заявленная госпрограмма по субсидированию ипотечных ставок при покупке квартир в новостройках могут привести к расщеплению вторичного рынка жилья. Следствием будет снижение цен в отдельных сегментах, но только в таких, где уже сегодня наблюдается застоявание. Дешеветь могут, в первую очередь, рядовые квартиры в районах массовой застройки, а также объекты в многоквартирных «муравейниках» зон высокоплотной застройки с инфраструктурными проблемами. Покупателей действительно стало меньше, но они более пристрастны. У них появилось больше выбора».



автострахование

Бюро по борьбе с угонами

Вероника Маслова / В конце апреля Минюст России зарегистрировал указание ЦБ о порядке создания и эксплуатации Бюро страховых историй по автострахованию, которое должно было начать работать еще с 1 января текущего года. Теперь истории всех ДТП будут доступными, а качество борьбы с угонами улучшится, отмечают эксперты.

Зарегистрированный документ определяет не только порядок работы создаваемого бюро, но и перечень видов информации, которые будут представлены в автоматизированной системе. Она будет аккумулировать информацию по страхованию транспортных средств (кроме средств железнодорожного транспорта) и по страхованию гражданской ответственности владельцев автотранспортных средств, то есть собирать данные по договорам ОСАГО, КАСКО и ДСАГО. Как упомянуто в Указании ЦБ, страховщики должны передавать оператору информацию в отношении каждого договора страхования.

Система Бюро страховых историй строится по аналогии с Бюро кредитных историй, которое работает в России уже десять лет, помогая банкам бороться с неплательщиками кредитов. От создания последнего выиграли в первую очередь честные клиенты: риск невозврата, естественно, закладывается в ставку по кредиту, и за «плохих» заемщиков платит «хороший», как отмечает управляющий директор департамента страхования автотранспортных средств «Ренессанс Страхование» Сергей Демидов. «После создания бюро ситуация постепенно улучшилась: хорошие заемщики получают низкие ставки, плохие – повышенные или отказ», – разъясняет он.

За основу также взята практика сбора страховых историй по ОСАГО. В начале 2013 года была сформирована автоматизированная информационная система (АИС) ОСАГО. В нее поступают данные от страховых компаний о заключенных договорах обязательного страхования гражданской ответственности. К этой базе имеют доступ все страховщики России. База позволяет рассчитывать коэффициент бонус-малус клиента, что влияет на стоимость полиса ОСАГО (скидки за безаварийность и надбавки за аварийность).



Система нацелена, прежде всего, на противодействие мошенничеству в страховании: бюро должно дать возможность проверить историю клиента и автомобиля

Как отметили в пресс-службе Российского союза автостраховщиков (РСА), АИС показала свою эффективность: в настоящее время большинство водителей имеют скидку по ОСАГО именно благодаря работе бюро страховых историй и применению коэффициента бонус-малус. Теперь подобная система будет действовать и в отношении добровольного страхования.

Страховые компании давно ждали регистрации нормативного акта, необходимого для запуска Бюро. По словам директора Санкт-Петербургского филиала ОАО «СОГАЗ» Эдуарда Яблокова, создание системы прописано в Законе об организации страхового дела. Оператором единой автоматизированной системы является

профессиональное объединение страховщиков в лице РСА, а порядок создания и эксплуатации, в том числе обеспечения доступа к информации, предоставляемой страховщиками в обязательном порядке, устанавливается Банком России.

Система нацелена, прежде всего, на противодействие мошенничеству в страховании: бюро должно дать возможность проверить историю клиента и автомобиля, отмечает Виталий Княгиничев, директор дирекции розничного бизнеса ОСАО «Ингосстрах». По его словам, бюро также поможет предотвратить случаи, когда клиент, заявивший множество убытков в одной страховой компании, получает там повышающий коэффициент и уходит к другому страховщику, не имеющему

соответствующих данных. Помимо этого, компании смогут более точно оценивать риски наступления страхового случая и предлагать водителям с безаварийным стажем максимально выгодные условия страхования.

Дополнительно появится возможность работать по таким направлениям как предупреждение использования поддельных и похищенных страховых полисов, выявление нечестных страховых представителей и сотрудников страховщика, розыск похищенного застрахованного имущества, экспертная помощь по сомнительным и сложным страховым событиям, добавляет генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев.

Пока документ предусматривает передачу данных по автострахованию, но можно предположить, что в будущем этот перечень будет дополнен как минимум всеми массовыми видами страхования, полагает Сергей Демидов. «Бюро крайне необходимо, причем не только для честных клиентов страховых компаний. Его функционирование позволит сделать более прозрачным рынок автомобилей с пробегом – история ДТП теперь доступнее. Возможно, бюро позволит даже повысить качество борьбы с угонами», – добавляет он.

справка

Как сообщает Российский союз автостраховщиков, по договорам, заключенным в 2014 году, по данным АИС ОСАГО 35 млн водителей имеют понижающий КБМ<1. Половина из них, 17,5 млн, имеют КБМ от 0,5 до 0,75, что говорит о том, что как минимум 17,5 млн человек ни разу не были виновниками ДТП, поскольку виновники ДТП даже с 13 классом (КБМ=0,5) перемещаются сразу в 7 класс (КБМ=0,8). При этом 3,6 млн вообще имеют КБМ=0,5, то есть получают скидку 50%.

КРУГЛЫЙ СТОЛ 31 мая 2015 13.00

Место проведения: Санкт-Петербург, пр. Пятакоток, 1, Ледовый дворец, АРЕНА, Зал презентаций

В рамках выставки-семинара «Жилецкий проект»

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Квартира по переуступке – выгоды и риски покупки «полуфабриката»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Нашествие переуступок. Ожидают ли эксперты роста числа перепродаж квартир?
- Дешевле, чем у застройщика? Как формируется цена на переуступаемую квартиру?
- Почти достроен. Риски и выгоды покупки квартиры по переуступке. Как проводится сделка? Как правильно оформить договор цессии?
- Ипотека на переуступку – возможно ли это? Есть ли дополнительные условия у банков?
- Стратегия для продавца. В какой момент лучше продавать квартиру в недостроенном доме? Через застройщика или риэлтора? Сопутствующие расходы.

Организаторы: Спонсоры:

VIII КОНКУРС
ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

С 3 АПРЕЛЯ ПО 30 СЕНТЯБРЯ

Партнеры:

Генеральный профессиональный партнер:

тендеры

→ СПб ГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» подвело итоги конкурса по выбору подрядчика реставрации церкви Воскресения Христова на Обводном канале. Согласно итоговому протоколу, первое место присуждено ООО «Лалин Энтерпрайз» с ценой 29,3 млн руб., второе – у ООО «Стройтехуслуги», 30,9 млн руб. Начальная стоимость контракта составляла 32,6 млн руб. По условиям техзадания, подрядчику необходимо будет укрепить фасад здания и штукатурку, а также очистить гранитный цоколь от грязи. Срок окончания работ на объекте – 10 октября 2015 года. Отметим, что данный храм был построен в 1908 году на месте деревянной церкви в псевдорусском стиле. В 1930 году он был закрыт, позднее в нем размещались службы трамвайного парка. В 1989 году храм был возвращен верующим.

→ СПб ГКУ «Центр комплексного благоустройства» объявило о конкурсе по выбору на проектирование и изыскания для ремонта Летнего сада в Кронштадте. Сад является объектом культурного наследия федерального значения. Последний раз он благоустроивался 25 лет назад. Сейчас газоны и дорожки из-за переувлажнения и недостатка ухода находятся в неудовлетворительном состоянии. Бетонный бассейн, эстрада и котельная разрушены, ограда частично утрачена, дворец Петра I не восстановлен. Начальная цена договора составляет 62,2 млн руб. Заявки ожидаются до 25 мая, итоги подведут 29 мая 2015 года. Завершить работу следует не позднее 1 декабря 2016 года.

→ Администрация МО «Пулковский меридиан» проводит конкурс по выбору подрядчика на выполнение работ по благоустройству территорий, расположенных в границах округа. По условиям техзадания, организация должна будет провести посадку многолетних насаждений, заменить внутридворовые ограды, установить на площадках новые сооружения для занятия спортом и детских игр. Максимальная стоимость контракта составляет 65,9 млн руб. Заявки на конкурс принимаются до 21 мая, выберут победителя 28 мая. Все работы подрядчик должен будет провести не позже 31 декабря текущего года.

→ АО «Дирекция единого заказа оборудования для АЭС» объявила тендер на проектирование, разработку, изготовление и поставку комплектов теплотехнического оборудования основных и вспомогательных систем турбоустановки для строящихся атомных станций. Максимальная стоимость контракта составляет 218,8 млрд руб. Исходя из конкурсной документации, комплект теплотехнического оборудования основных и вспомогательных систем турбоустановки должен включать в себя все технологическое оборудование, трубопроводы, трубопроводную арматуру, приводы, контрольно-измерительные приборы, запчасти и принадлежности на гарантийный период. Компании могут подать заявки на участие до 2 июня. Подведение итогов состоится 22 июня. Поставка должна быть осуществлена до августа 2023 года в порт Санкт-Петербурга.

тенденция

Кредитное падение

Вероника Маслова / Темпы падения кредитования физических лиц российскими банками в январе-апреле упали до уровня кризисного 2009 года. На Северо-Западе снижение не столь значительно, как в других регионах: динамика выдач сократилась на 4,3%.

Объем кредитования физических лиц на 1 мая 2015 года составил не более 10,8 трлн руб., с начала года кредитный портфель банков показал снижение на 4,42%. Такие данные приводит в исследовании коллекторское агентство «Секвойя кредит консолидейшн». В кризисный 2009 год снижение кредитного портфеля было на том же уровне и прекратилось лишь в марте 2010 года, подчеркивается в исследовании.

Лидерами по снижению объемов кредитования с начала года стали Сибирский, Южный и Приволжский федеральные округа, где падение было на уровне 5,5%-5,1%. Северо-Западный федеральный округ демонстрирует более низкие темпы: за четыре месяца кредитование снизилось на 4,31% до 1,153 трлн руб. Лучше выглядит ситуация только в Центральном округе, но и здесь падение составило 4,16% до 3,142 трлн руб.

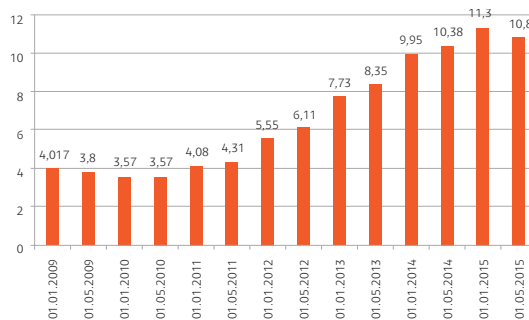
По данным «Секвойя кредит консолидейшн», в числовом выражении спрос на новые кредиты с начала года снизился на 60%. Однако при этом резко выросло количество мошеннических заявок: с начала года их стало практически втрое больше – до 4,8% от общего количества. Это приводит к росту банковских рисков – в настоящее время доля просроченной задолженности в кредитном портфеле уже превышает показатели кризисного 2009 года.

Ожидаемый спад

Спад в потребительском кредитовании стал вполне ожидаемым процессом после резкого роста процентных ставок в конце прошлого года, отмечает финансовый аналитик ИК «Доходь» Владимир Киселев. Он приводит следующие данные: согласно данным ЦБ, объем рублевой задолженности физических лиц в апреле упал на 3,5% относительно начала 2015 года, хотя по сравнению с апрелем 2014 года все еще наблюдается рост на 6,6%.

Провал по выдаче в первом квартале во многом объясняется резким повышением ключевой процентной ставки, ажиотажным потребительским спросом декабря, а также сокращением реальных доходов, которыми располагает население, говорит аналитик ИХ «Финам» Антон Сороко. По его словам, на банковском рынке происходит перераспределение между сбережениями и потреблением: ключевое направление, на которое сейчас растут траты – непродовольственные товары (в частности, импортные).

↓ Объем кредитования физических лиц, трлн руб.



↓ Снижение ставок во второй половине года простимулирует выдачу кредитов и улучшит показатели банковской системы

Как отмечает директор филиала «БКС Премьер» Дмитрий Егоров, наибольшее сокращение зафиксировано в сегментах потребительских кредитов и в автокредитовании. «Меньше всего в рознице пострадала ипотека – только за март 2015 года число заявок на ипотеку увеличилось на треть по сравнению с февралем, что во многом связано с запуском программы субсидирования», – говорит господин Егоров.

Тем не менее, спрос на нецелевые «быстрые» кредиты остается сегодня высоким. По данным телефонного опроса активных клиентов, проведенного Банком Хоум Кредит в феврале, 25% респондентов выразили желание получить новый кредит в этом году, несмотря на негативные изменения в экономике. Наиболее востребованными среди них оказались нецелевые кредиты наличными, на втором месте – кредиты POS, на третьем – автокредиты, на четвертом – ипотека и на последнем – кредитные карты, рассказывает аналитик банка Станислав Дужинский.

Оживления не будет

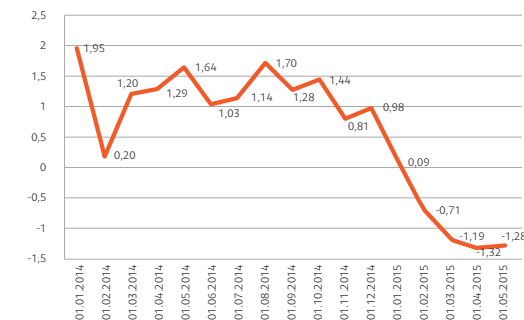
Последнее решение ЦБ РФ по снижению ключевой ставки с 14% до 12,5% могло бы оживить рынок за счет более дешевых кредитов, но не в текущей ситуации, отмеча-

ют аналитики «Секвойя кредит консолидейшн». Учитывая макроэкономическую ситуацию в стране (рост безработицы, сокращение доходов населения) и ужесточение требований кредитора к заемщикам, в ближайшее время прогнозировать рост кредитования не приходится: потенциальных клиентов становится все меньше, а доля одобряемых заявок не увеличивается.

По мнению господина Киселева, снижение ставок во второй половине года простимулирует выдачу кредитов и улучшит показатели банковской системы. Однако влияние этого, скорее всего, будет ощутимо лишь в первой половине следующего года. «Даже учитывая снижение ключевых процентных ставок в первой половине текущего года, процесс, скорее всего, продолжится. Рекордное за полтора десятилетия падение реальных доходов населения приведет к сокращению объемов кредитования на 7-9%», – считает господин Киселев.

Крупнейшие розничные банки по итогам первого квартала получили ощутимые убытки в размере 5-6 млрд руб. и, учитывая негативную макроэкономическую среду потребительского сектора и замедление темпов кредитования, продолжат находиться в убыточной зоне, отмечает Станислав Дужинский.

↓ Динамика выдач по сравнению с предыдущим отчетным периодом, %



кредиты

Просрочен каждый пятый

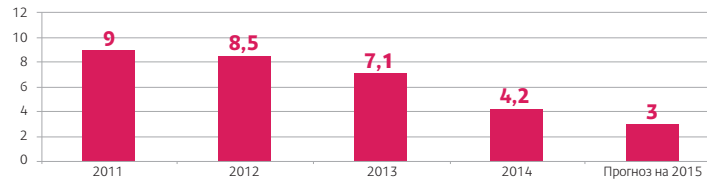
Вероника Маслова / Экономическая рецессия и падение доходов населения приводят к росту просроченной задолженности. Доля просрочки в розничном портфеле больше, чем в тяжелый 2009 год.

По итогам января-апреля 2015 года, просроченная задолженность россиян по банковским кредитам выросла на 17% и на 1 мая достигла 780,6 млрд руб. За год (с мая 2014 года по май 2015 года) она выросла на 50%, а с начала 2014 года – на 78%, как подсчитали эксперты коллекторского агентства «Секвойя кредит консолидейшн».

В настоящее время доля просрочки даже выше, чем она была в кризисном 2007 году – 7,22%. А шесть лет назад этот показатель не превышал 7%. На сегодняшний день количество действующих кредитов, предоставленных физическим лицам, в России находится на уровне 73 млн, из них просрочено 14,2 млн, то есть каждый пятый.

Среди федеральных округов лидерами по темпам роста просроченной задолженности физических лиц стали Южный, Сибирский и Уральский федеральные округа, где рост превысил 20%, говорится в исследовании агентства. В Северо-Западном федеральном округе просрочка в начале 2015 года выросла до 14% и на 1 мая составляет до 69,673 млрд руб. Наименьший показатель в Центральном округе – рост на 13,7% до 227,369 млрд руб. Средняя задолженность на душу экономически активного населения в Санкт-Петербурге составляет 171 371,41 руб., а в Ленинградской области – 136 875,26 руб.

Средний срок выхода заемщиков на просрочку (количество месяцев)



Источник: по данным коллекторского агентства «Секвойя кредит консолидейшн»

В целом по стране менее чем за полтора года количество заемщиков с двумя и более активными кредитами выросло с 30% до 50% (прирост составил 66%), а доля заемщиков с четырьмя и более кредитами выросла с 4% до 9% (прирост – 125%). Таким образом, около 59% заемщиков сегодня имеют более 1 кредита, что говорит о высокой закредитованности населения.

Текущий уровень долговой нагрузки, как на душу населения, так и на реальных заемщиков, вызывает опасения, отмечает президент «Секвойя кредит консолидейшн» Елена Докучаева. Средний банковский заемщик в России сегодня тратит 45% своего ежемесячного дохода на оплату регулярного взноса по потребительскому

кредиту, при этом критическим считается показатель в 50%. Также она обращает внимание на то, что доля этого платежа в размере 35-36% в ежемесячном доходе существенно повышает риск выхода заемщика на просрочку.

«Пропустив последовательно хотя бы два платежа, заемщик существенно сокращает свои возможности по оплате просроченного долга без дополнительных заимствований, а последующие займы еще больше снижают возможность управлять своими кредитами. Сегодня по обслуживаемому нами долговому портфелю мы видим, что в среднем один должник имеет более одного проблемного кредита, средний показатель составляет 1,8, максимальный – 46 просроченных кредитов разным

банкам», – добавляет она. Для сравнения: в 2011 году заемщик тратил на ежемесячный платеж по кредиту 40,8% своего среднемесячного дохода.

По статистике, чаще всего заемщики выходят на просрочку по кредитам наличными, далее идут кредитные карты, POS-кредиты, автокредиты и ипотека. Из общего количества просроченных займов 8,2 млн – кредиты наличными, 4,9 млн – кредитные карты, 197 тыс. – POS-кредиты, 75 тыс. – ипотечные кредиты, более 200 тыс. – автокредиты.

«Экономическая рецессия и падение реальных доходов в темпе, который превысит темп прошлого кризиса, приведет к тому, что просроченная задолженность среди физических лиц перейдет через пиковые уровни 2009 года и достигнет 8-8,5%», – считает финансовый аналитик ИК «Доходь» Владимир Киселев. Дмитрий Егоров, директор филиала «БКС Премьер», напротив, полагает, что дальнейший рост просрочки маловероятен, однако и существенного сокращения доли плохих кредитов в этом году ожидать не стоит.

В апреле доля потребительских займов, по которым имеется просрочка платежей, впервые за последний год сократилась – с 17,62% (по итогам марта) до 17,43%, что вселяет надежду, по словам аналитика Банка Хоум Кредит Станислава Дужинского, который в своих рассуждениях опирается на данные Объединенного кредитного бюро (ОКБ). «Начиная с середины 2013 года российские банки стали уделять повышенное внимание качеству кредитных портфелей. В частности, был ужесточен скоринг, введены ограничения на частоту получения новых кредитов, усиленная верификация и межбанковское взаимодействие через БКИ», – добавляет он.

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

«Закупки по 44-ФЗ и 223-ФЗ. Антимонопольное регулирование закупок»

В программе семинара:

- ✓ Порядок обжалования действий заказчиков в антимонопольные органы.
- ✓ ФЗ №44 «О контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
- ✓ ФЗ №135 «О защите конкуренции».
- ✓ Последние нововведения ФЗ № 44-ФЗ и 223-ФЗ.
- ✓ Правоприменительная практика.

Дата проведения:
19 мая

Лекторы:
Соколова Ирина Петровна
Сесицкая Марина Михайловна

Подробности уточняйте по тел. **680-20-00**
(доб. 5003, Алина)



Ваше Право
информационный центр
Сети КонсультантПлюс

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



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

30-31 мая 11⁰⁰-19⁰⁰
ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

НА ВЫСТАВКЕ:

СКИДКИ НА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ
ЖИЛПРОЕКТ.РФ



Организаторы: АЗОВРЕКС, ЦДС, NORMANN, СТРОИТЕЛЬСТВО GCH, МЕДИАПАРТНЕР - 2015, СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР - 2015, ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР - 2015, СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти взыскал с ООО «Квантум»** в пользу ООО «Петромаш-сервис» 128 млн руб. Данная сумма является задолженностью ответчика по коммерческому кредиту. Из материалов дела следует, что «Петромаш-сервис» в 2006 году профинансировал строительство мусороперерабатывающего завода «Квантум» по адресу Грузовой проезд, 12. Инвестором владельцу предприятия был предоставлен льготный кредит с необходимостью его полной выплаты после ввода объекта в эксплуатацию. Завод был построен к 2011 году, однако полностью не запущен из-за отказа властей сотрудничать с предприятием. Кредит «Квантумом» возвращен не был. Истец также просил взыскать с ответчика проценты за предоставление кредита в сумме 48,9 млн руб., суд снизил их до 30 млн руб.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Таврида Электрик СПб»** к ООО «СК «Стройэнергогарант». В его рамках компания-истец требовала от ответчика выплаты 26,2 млн руб. Согласно судебным материалам, в 2012 году стороны заключили договор. По его условиям «Таврида Электрик СПб» как субподрядчик обязалась выполнить работы по заданию подрядчика – «Стройэнергогаранта» на одном из объектов. Стоимость работ составляла 32 млн руб. Однако они подрядчиком были выплачены только частично, в связи с чем и образовался данный долг. Стоит добавить, что «Стройэнергогарант» входит в ГК «ЭФЭСК». Холдинг, специализирующийся на крупных энергетических подрядных работах, последние месяцы испытывает серьезные финансовые трудности. В частности, в начале текущего года московская компания «Глобал-Электросервис» требовала с «ЭФЭСК» почти 1 млрд руб. за неоплату проведенных работ.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иски о признании ЗАО «Строительное управление № 46»** к КУГИ о признании права собственности на здание по адресу ул. Подвойского, д. 46, лит. Ш. В данном здании располагается общежитие семейного типа. В документах дела отмечается, что дом был построен СУ-46, осуществлявшим в годы СССР деятельность как структурное подразделение Треста № 36 «Главзапстрой», позднее переименованное в Ленинградское производственное строительно-монтажное объединение. После 1992 года ЛПСМО передало часть помещений СУ-46 в аренду, а само позднее ликвидировалось. Ссылаясь на добросовестное, открытое и непрерывное управление недвижимостью, истец обратился в суд с иском о подтверждении права собственности на здание. Рассмотрев заявление СУ-46, суд пришел к выводу, что ЛПСМО не могло передать спорное здание общежития в собственность истцу по акту раздела, поскольку само здание у ЛПСМО находилось только в управлении и не принадлежало ему по праву собственности. В связи с этим оснований для возникновения права собственности у СУ-46 на данный объект нет. Также, посчитали в судебном ведомстве, доказательства добросовестности управления домом истцом не представлены.

Урбанистов подводят к банкротству

Максим Еланский / Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял к рассмотрению иск о банкротстве ОАО «Российский научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики». Истец – компания «ПетросКоммерс ЛТД», зарегистрированная на Виргинских островах. ➔

Причина требования признания несостоятельности в заявлении не раскрывается. Также пока не определена дата первого судебного разбирательства.

«РосНИПИ Урбанистики» – один из старейших градостроительных институтов страны. Он был создан в 1929 году в Ленинграде под названием «Гипрогор», с 1959 по 1991 г. носил название «Ленгипрогор». За 85 лет работы организация подготовила более 600 градостроительных проектов территориального развития, в том числе многих крупных городов: Баку, Минска, Алма-Аты, Новосибирска, Казани и т. д. В настоящее время организация корректирует генплан Владивостока, Ростова-на-Дону, Ульяновска.

На данный момент в арбитражном суде рассматриваются несколько исков к «РосНИПИ Урбанистики». В основном они связаны с невыполнением обязательств по проектным работам. Суммы исков сравнительно небольшие – от нескольких сотен тысяч до 8 млн руб. При этом в марте был отклонен иск о банкротстве «РосНИПИ Урбанистики» от ООО «Медиум». Коммерческая организация проектировщики задолжали 2,3 млн руб. Долг был погашен незадолго до начала судебного процесса.

Руководство «РосНИПИ Урбанистики» было недоступно для комментариев по банкротному иску. Другие представители организации отказались общаться с журналистами. Между тем в сети Интернет, по всей видимости, сотрудники НИИ жалуются на задержки и без того небольшие зарплат. Они считают, что институт уже несколько лет находится в предбанкротном состоянии и винят в этом его руководство «в лице Щитинского В.А. и Перельгина Ю.А.».

К слову, в середине прошлого года стало известно, что «РосНИПИ Урбанистики», 100% акций которого находятся у государства, вошло в масштабную программу новой приватизации российских НИИ. Согласно ей, до 2017 года институт Урбанистики должен уйти в частные руки.



Институт Урбанистики работает в здании, построенном по собственному проекту

Продаваться пакет акций НИИ должен будет через аукцион, в случае признания его несостоявшимся – реализоваться посредством публичного предложения. Функции агента по продаже организаций возложены на «Российский аукционный дом». На сайте РАД данный лот пока находится в стадии формирования, информации о стоимости пакета акций и дате проведения торгов пока нет.

По словам юриста корпоративной и арбитражной практики «Качкин и Партнеры» Александры Улезко, в отношении НИИ действительно ведется ряд судебных разбирательств, где оно является как истцом, так и ответчиком. «Это допустимо в хозяйственной деятельности, поэтому само по себе не является «тревожным знаком». Другой вопрос, что наличие крупной кредиторской задолженности уменьшает реальную стоимость акций, которые планируется передать частным лицам в про-

цессе приватизации», – отмечает она. По мнению эксперта, само по себе участие государства в уставном капитале должника не меняет порядок банкротства юридического лица и не вызывает дополнительных сложностей. Значение имеет род деятельности компании или состав имущества.

КСТАТИ

Здание «РосНИПИ Урбанистики» по адресу Бассейная, 21 сильно пострадало от пожара в 1998 году. Верхняя часть многоэтажки выгорела полностью, остались лишь колонны и перекрытия. Несколько лет у НИИ не было денег на восстановление здания. Вновь ввести в эксплуатацию объект недвижимости стало возможно только в 2008 году после вложения в ремонт 150 млн руб. денег инвестора. В обмен на помощь институт отдал ему несколько верхних этажей.

тендеры

➔ **СПБ БГУК «Санкт-Петербургский государственный академический театр оперы и балета им. М.П. Мусоргского – Михайловский театр» проводит конкурс** на создание проекта реставрации своего здания. Техническое задание предписывает вести проектирование исходя из принципа максимального сохранения подлинных конструкций исторического здания, расположенного в центре города. Подрядчик обязан будет обеспечить реализацию репертуарных особенностей театра на уровне мировых технических достижений и применить международный опыт построения пространства музыкальных театров. Стоимость проекта не должна превышать

200 млн руб. Срок выполнения работ – 200 дней. Заявки ожидаются до 21 мая, подведение итогов состоится 22 мая.

➔ **СПБ ГКУ «Центр комплексного благоустройства» проводит конкурс** на выполнение работ по капитальному благоустройству Марсова поля. По условиям тендера, подрядчику будет необходимо выкорчевать большую и самосевную растительность, оздоровить ценные старые деревья, выровнять песчаные дорожки, провести цветочное оформление территории. Стоимость конкурса определена в сумму 12,2 млн руб. Заявки принимаются до 26 мая, победителя выберут 1 июня. Преимущес-

тва в выборе подрядчика предоставляются малому бизнесу и социально ориентированным некоммерческим организациям. Работы следует выполнить не позднее 1 декабря 2017 года.

➔ **Комитет по строительству Петербурга объявил о трех конкурсах** по проектированию и изысканию под строительство трех многоквартирных домов в Приморском районе. Контрактной ценой 50,5 млн руб. предусматривает работы на участке 57 по улице Глухарской в квартале 74Б Каменки, второй конкурс на участке 58 стоимостью 65,7 млн руб., третий на участке 46 – 50,5 млн руб. Все работы по контракту должны быть выполнены до

16 декабря 2016 года. Заявки принимаются до 21 мая, победителей будут выбирать 28 мая.

➔ **Комитет госзаказа Ленобласти ищет подрядчика работ по реконструкции** моста через реку Сторожевая на 24 км автодороги «Выборг – Светогорск». По условиям конкурса, работы по ремонту дорожного полотна должны развернуться на участке протяженностью 1 километр. При этом в ходе реконструкции подрядчику предстоит также отремонтировать и подойти к мосту. Начальная цена контракта составляет 273,49 млн руб. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 26 мая, победителя определят 11 июня.

Риэлторы ждут регулирование

Денис Кожин / Риэлторская деятельность, возможно, в скором времени станет более зарегулированной. По крайней мере, Президент РФ Владимир Путин полагает, что сегодня эта сфера бизнеса должна более жестко контролироваться государством.

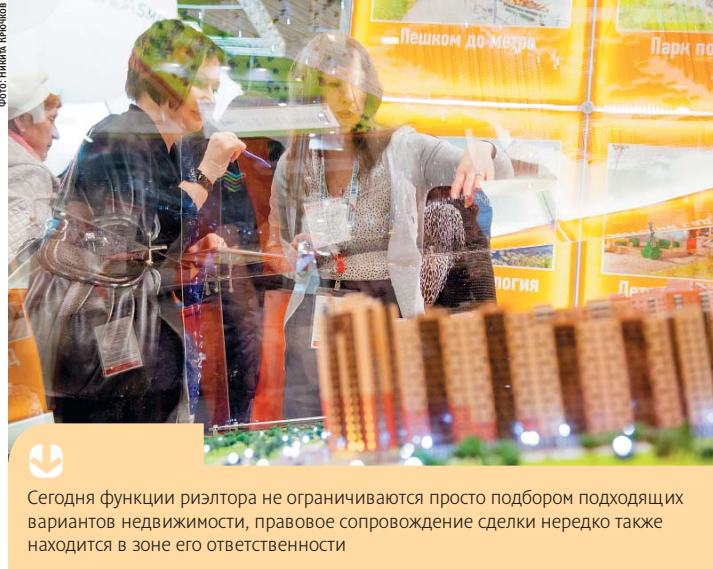
Риэлторская деятельность в РФ регулируется недостаточно. Об этом Президент РФ Владимир Путин заявил на Медиафоруме ОНФ в Петербурге.

«С одной стороны, мы исходим из того, что количество лицензируемых видов деятельности должно в свободной экономике сокращаться, и значительную часть регулирования того или иного вида деятельности нужно передавать как раз на уровень вот этих саморегулируемых организаций», — цитирует слова Президента РИА «Новости». «Я не уверен и не хочу говорить определенно, что нужно сейчас точно заняться лицензированием вот этих риэлторских компаний, но то, что там недостаточное регулирование — это очевидно. Может быть, тогда, если не лицензировать, тогда нужно понять, чем занимаются саморегулируемые организации, и тогда к ним предъявлять определенные требования по регулированию этой сферы деятельности», — сообщил глава государства, добавив, что на эту проблему надо посмотреть внимательнее.

Эксперты согласны

Эксперты рынка со словами главы государства согласны. Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», также считает, что риэлторская деятельность в России на текущий момент регулируется недостаточно. «Так, после отмены лицензирования рынка в начале 2000-х годов (лицензия стоила до десяти тысяч долларов) появилось множество так называемых частных риэлторов, которые не входят в ассоциации и зачастую даже не платят налогов со своей деятельности. Подобные риэлторы, по некоторым оценкам, сейчас формируют до 60% рынка».

Тем не менее, считает аналитик, вряд ли сейчас стоит вновь вводить лицензирование, которое может привести к сокращению числа агентств в несколько раз и монополизировать рынок. «На мой взгляд, рациональным шагом сейчас стало бы активное развитие саморегулируемых организаций с обязательным членством в них риэлторов», — считает аналитик.



Сегодня функции риэлтора не ограничиваются просто подбором подходящих вариантов недвижимости, правовое сопровождение сделки нередко также находится в зоне его ответственности

Екатерина Мотыван, старший юрист юридической фирмы «ЮСТ», рассуждает: «Рынок таких посреднических услуг в России, на наш взгляд, едва ли можно назвать профессиональным. В частности, «риэлторские» услуги на практике оказывают не только юридические лица и индивидуальные предприниматели, но и физические лица, не обладающие статусом предпринимателя. Подобная ситуация, на наш взгляд, не способствует повышению качества риэлторских услуг. Здесь важно отметить, что функции риэлтора не ограничиваются подбором подходящих вариантов недвижимости. Как правило, при участии риэлторов проверяется наличие у продавца (арендодателя) прав (полномочий) на отчуждение (передачу в аренду) недвижимости, оформляются сделки: подписываются предварительные договоры, договоры купли-продажи, аренды, найма, проводится государственная регистрация прав. От юридической верности содержания заключаемых догово-

ров зависит достижение сторонами целей сделки, а также возможность последующей защиты их прав. Между тем, далеко не все посредники на российском рынке недвижимости, именующие себя «риэлторами» и предоставляющие, в том числе, услуги по оформлению и сопровождению сделки «под ключ», обладают достаточными знаниями в области права». Поэтому, считает госпожа Мотыван, в целом представляется оправданным регулирование данной сферы посреднических услуг, если оно будет направлено на обеспечение юридической законности сделки, совершаемой при посредничестве риэлторов, а также возможности получения потребителем компенсации в случае ненадлежащего оказания услуг риэлтором. «Этому может способствовать участие риэлторов в профессиональном сообществе, наличие требований к его квалификации, формирование страхового фонда», — добавляет госпожа Мотыван. При этом она указывает на то, что негативной стороной такого

регулирования может стать удорожание риэлторских услуг, связанное с дополнительными затратами потенциальных риэлторов на получение разрешения (допуска) на оказание таких услуг».

Защитить риэлтора

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, полагает, что сегодня законодательство не защищает не только клиентов, но и участников риэлторской деятельности. «Риэлторы сегодня практически не защищены российским законодательством. Оно никак не регулирует случаи, когда клиент (девелопер, собственник недвижимости) внезапно меняет свои намерения и выплачивает риэлтору комиссию за проведенную сделку. Это происходит не так уж и редко, и здесь участие государства на уровне законодательства помогло бы сделать риэлторские услуги более защищенными».

МНЕНИЕ



Александр Мельников, руководитель отдела продаж «Альтера Инвест»:

— У нас институт частной ответственности был восстановлен всего 25 лет назад, понятие «риэлтор» появилось и того позже, дипломированных специалистов практически нет. Рынок существует в несколько диких условиях, более половины сделок проходит с занижением цены продажи в договоре, риэлторы берут вознаграждение по возможности, а не на основе профессиональных стандартов. Конечно, все это вызывает желание навести порядок — особенно когда регулятор сможет на этом заработать. Если государство займется регулированием этих услуг, это сократит количество мелких агентств, все они уйдут в тень или начнут называть свои услуги «информационными» или как-то иначе.

Зарубежный опыт в подмогу

Денис Кожин / В большинстве стран с развитой экономической услугой риэлторской деятельностью регулируются достаточно жестко.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», отмечает, что в США лицензирование риэлторской деятельности отсутствует, однако существует очень жесткий контроль со стороны местных ассоциаций брокеров, оценщиков и агентов посредством системы добровольной сертификации. Эрика Киндсфатер, адвокат юридической фирмы «ЮСТ», рассказывает, что в Германии для осуществления деятельности маклера по посредничеству при заключении договора

купли-продажи или аренды недвижимого имущества необходимо получить разрешение государственного органа. Заявление на выдачу разрешения может подать как физическое (ИП), так и юридическое лицо. Заявитель при этом должен доказать, что его имущественное положение стабильно (например, он не начал процесс банкротства или отсутствие записей в специальных источниках и списках должников), а также что в течение последних 5 лет он не привлекался к уголовной ответственности (например, за мошенничество или подделку документов). Касательно определенного образования никаких требо-

ваний для получения разрешения не предусмотрено. «Однако существует ограничение законодательства касательно оказания юридических услуг, которое, как правило, может осуществляться только юристами. Исключение для не-юристов предусмотрено только в случае, если конкретная юридическая услуга является побочной к главной профессиональной услуге, и существует непосредственная связь с оказанием главной услуги. Таким образом, маклер-посредник, не являясь юристом, может заниматься оформлением договора купли-продажи или консультировать клиента касательно обременений объекта. Однако

на практике обращения за юридическими услугами при сделках с недвижимостью к маклеру, не являющемуся профессиональным юристом, крайне редки. Касательно вопроса выплаты гонорара маклеру при посредничестве в заключении договора аренды действует с лета 2015 года новое регулирование в законодательстве, именуемое «принципом заказчика». Если ранее гонорар маклеру арендодателем оплачивался, как правило, арендатором, то теперь это обязан делать его заказчик. Размер гонорара в случае посредничества при заключении договора аренды составляет максимум две арендные платы (нетто)

с учетом НДС. При сделках купли-продажи максимальный размер не превышает и подлежит договоренности сторон», — рассказала госпожа Киндсфатер. Во Франции ситуация иная, там доля сделок с недвижимостью без участия риэлторов выше, чем в других странах. Александр Мельников, руководитель отдела продаж

«Альтера Инвест», говорит: «Во Франции сделки идут без агентов. Продавец и покупатель приходят к нотариусу и оформляют сделку у него». При этом господин Нигматуллин обращает внимание, что в сделке с недвижимостью принимает участие солиситер, официальное лицо, позволяющее государству контролировать сделку.

МНЕНИЕ



Илья Андреев, вице-президент NAI Besar:

— Стоит отметить, что в западных странах нет риэлторов моложе 45 лет. В случае нарушения профессиональной этики западные риэлторы лишаются возможности работать в данной сфере, что порождает колоссальное чувство ответственности.

Карельский дебют «Дальпитерстроя»

Никита Кулаков / Компания «Дальпитерстрой», которую контролирует семья Аркадия Скорова, вышла на рынок Петрозаводска. В апреле девелопер выиграл тендер местной администрации на строительство социального жилья на сумму 300 млн руб. ➔

Как рассказал «Строительному Еженедельнику» Аркадий Скоров, согласно условиям тендера в течение года «Дальпитерстрой» спроектирует и построит в разных районах города 18 малоэтажных жилых домов из газобетона общей площадью 9 тыс. кв. м. Стоимость контракта – 300 млн руб., или 33,4 тыс. руб. в расчете на 1 кв. м возводимой площади (цена Минрегиона РФ, установленная на этот год для выкупа жилья для госнужд в Петрозаводске).

«Мы согласились работать без аванса и в итоге практически ничего не заработаем. Но надеемся зарекомендовать себя на новом рынке. А в следующем году хотим побороться за более крупный и выгодный контракт», – сообщил Аркадий Скоров.

Земельные участки совокупной площадью 3 га под социальные стройки предоставит местная администрация. Построенное жилье власти Петрозаводска используют для предоставления очередникам и расселения ветхих зданий.

Не ходите далеко!

Это первый проект «Дальпитерстроя» на строительном рынке Карелии. До сих пор компания строила только в Петербурге и Ленобласти. За 15 лет работы она возвела более 40 домов общей площадью 700 тыс. кв. м. Из них 180 тыс. кв. м было сдано в прошлом году. А в земельном банке девелопера участки для строительства еще 500 тыс. кв. м жилья. «Петрозаводск для регионального дебюта мы выбрали по нескольким причинам. Во-первых, Карелия находится близко к Петербургу – удобно контролировать стройку. Во-вторых, здесь находится наш щебеночный карьер. Его продукцию мы планируем использовать, в том числе, и для строительства социального жилья, что снизит его себестоимость», – говорит Аркадий Скоров. При этом бизнесмен согласен с Дональдом Трампом, который говорил: «Господа девелоперы, не ходите в другие регионы, если не хотите потерпеть фиаско». «Когда стройка идет, надо контролировать все лично. Если проект далеко, я не смогу ежедневно его посещать, как площадки в Петербурге. А личный



Сегодня Карелия вместе с Москвой и Крымом находится в тройке самых популярных регионов у бизнесменов Петербурга и Ленобласти

контроль необходим. Ситуация на рынке сейчас даже жестче, чем в 90-е годы», – добавил Аркадий Скоров.

Регион-магнит

Сегодня Карелия вместе с Москвой и Крымом находится в тройке самых популярных регионов у бизнесменов Петербурга и Ленобласти. Всплеск внимания к региону произошел в 2012 году, когда губернатором Карелии стал выходец из Ленобласти и экс-спикер областного ЗакСа Александр Худилайнен. Пост заместителя премьер-министра республики при нем занял Юрий Рафальский, глава «Северо-Западной нерудной компании» (далее – руководитель госкорпорации «Развитие Карелии», а ныне просто бизнесмен). А министром лесного комплекса стал Сергей Штрахов, до 2002 года работавший на лесопромышленных предприятиях Ленобласти.

Вслед за знакомыми чиновниками работать в Карелию пришли и многие представители бизнеса. Экс-глава петербургского ГУП «Продовольственный фонд» Сергей

Вааль развивает Кондопожский комбинат хлебопродуктов. Планирует строить в Петрозаводске стройбазу владелец ТД «Вимос» Владимир Гурьев. Крупный проект по мясному животноводству реализует совладелец Банка Россия Николай Шамалов.

Компании из Петербурга и Ленобласти активно развивают карельские карьеры песка и щебня. Есть в регионе и вполне успешные девелоперские проекты. Среди них квартал «Петровская слобода», который строит в центре Петрозаводска «Охта-Групп» Владимир Свинын, а также отель «Парк Инн Петрозаводск», построенный ХК «Питер». Владимир Свинын заявил «Строительному Еженедельнику», что считает рынок жилья Карелии хоть и ограниченным, но все же перспективным. «Там потребность людей в новом жилье значительно выше, чем в Петербурге, поскольку в регионе много ветхих домов. А квартир сдается на порядок меньше. Локальные жилищные проекты по адекватной цене там быстро находят покупателя», – говорит он.

Собирался строить в Карелии крупный гостиничный комплекс и глава корпорации РМІ Евгений Финкельштейн. «Но я от проекта отказался. Время для развития бизнеса сейчас неудачное», – сообщил он «Строительному Еженедельнику».

Охота к перемене мест

Другие девелоперы считают, что кризис – это хорошее время для освоения рынков других регионов. Особенно тех, где работают бывшие чиновники Смольного. «Наличие административного ресурса гарантирует бизнесменам беспрепятственное получение разрешений и согласований, ускоряет выделение земли, повышает вероятность победы в тендерах. Для чиновников инвесторы тоже стратегически важны, ведь эффективность работы губернаторов определяется, в том числе, и объемом привлеченных инвестиций», – рассуждает один из застройщиков города.

Одна из главных причин похода бизнеса в другие регионы – узкие перспективы местного рынка. «В сложившихся экономических условиях мы не можем ограничиваться работой только на Северо-Западе. В условиях перенасыщения рынка тендер на строительство любого инвестпроекта обернется «толкучкой» тендерщиков, и компании рискуют столкнуться с банальной ценовой конкуренцией», – говорит президент компании СТЕР Дмитрий Кунис. Он сообщил, что его компания запланировала активный выход в Сибирь и на рынки стран СНГ (Казахстана и Беларуси). «Безусловно, выход на новые, особенно зарубежные рынки – это своего рода челлендж, поскольку отношения здесь придется выстраивать с нуля в совершенно иной бизнес-среде. Понятно, что этот процесс не произойдет одномоментно, и к этому нужно быть готовыми. Для этого нужно тщательно изучать законодательство соседних государств», – говорит он. Удаленные территории России, по словам Дмитрия Куниса – это тоже вызов. «Найти субподрядчиков на месте было почти невозможно. Но кризис играет нам на руку. Массовые сокращения в строительстве привели к тому, что на рынок труда поступили специалисты высокого уровня. И люди значительно легче меняют удобный стереотип работы рядом с домом на более актуальную в современных условиях готовность к перемене дислокации», – заключил он.

цифра

33,4

тыс. руб. за 1 кв. м – цена Минрегиона РФ, установленная для выкупа жилья для госнужд в Петрозаводске

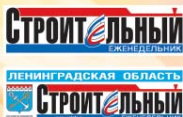
ПОДПИШИСЬ!

Акция для подписчиков
с 1 апреля
по 31 мая

**Проверено временем!
Необходимо каждому
профессионалу!**



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



12 мая
Роман РОЗЕНТАЛЬ,
генеральный директор
Mirland Development Corporation

14 мая
Александр Анатольевич ШАБАСОВ,
директор ФГБУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации»

16 мая
Александр Иванович ЛЕШИН,
генеральный директор ООО «Русская Сказка»

Не забыто поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

Строительный Еженедельник

Республика Коми объявила промоакцию

Михаил Немировский / Власти Республики Коми предложили бизнесу поучаствовать в освоении более 700 га земли под создание промышленных площадок по всему региону. Привлекая дополнительные инвестиции, республиканские власти стремятся избежать осложнения ситуации в моногородах и подстегнуть просевшие в 2014 году темпы промпроизводства. ↻

Перечень земельных участков для организации промышленных площадок на территории Республики Коми опубликован на сайте Министерства архитектуры и строительства региона. В министерстве говорят, что формирование перечня являлось первым этапом подготовки комплексной информационно-аналитической системы градостроительной деятельности в Республике Коми (КИАС ГД РК). В настоящее время ведомство прорабатывает вопросы внедрения системы открытой информации по всем площадкам и участкам, пригодным к строительству, планируемыми под застройку, находящимся в муниципальной и республиканской собственности, а также федеральным землям, переданным в управление региону. «Тем не менее, с целью реализации инвестиционных проектов на перспективных земельных участках участники инвестиционного процесса могут напрямую обратиться к владельцам земельных участков, предусмотренных для формирования промышленных площадок», – рассказал министр Валерий Кучерин.

Инвестора зовут на площадку

В столице региона, Сыктывкаре, инвесторам предложено всего три небольших участка. На 0,24 га на улице Лесопарковой, согласно предложению Минэкономразвития Коми, можно организовать производство по переработке изношенных автомобильных шин и производству плиточных резиновых покрытий для тротуаров и спортплощадок. Еще два участка (2 и 4 га) в муниципалитете закреплены за ГНУ «НИПТИ АПК РК Россельхозакадемии», вопросы покупки или аренды инвесторам предлагают обсудить с администрацией региона или Фондом РЖС. Сразу семь участков общей площадью 22 га будет предложено бизнесу в Корткеросском муниципальном округе. Здесь предлагается построить несколько ферм с производством полного цикла по изготовлению мясных полуфабрикатов, наладить производство новых строительных материалов (декинга) и производство топливных брикетов, а также построить стадион. Четыре площадки на 17 га есть в Печорском муниципальном районе, здесь можно построить производство пищевых полуфабрикатов и создать предприятие по переработке ТБО. Десять участков чисто greenfield площадью почти 100 га расположены в Прилузском и Сосногорском муниципальных районах. Здесь нет ни коммуникаций, ни техусловий, ни дорог, но бывшие земли лесных хозяйств уже переведены в категорию земель промышленности.

В Сыктывдинском районе бизнесу под собственное производство дают всего три небольшие площадки, но к работе активно привлекают сами муниципалы, за которыми закреплены участки. Бизнесу предлагается построить производство пеллет в селпо «Пахта» и заняться переработкой куриного помета Зеленецкой птицефабрики в биоэнергию и гранулированные удобрения.



Производство пеллет – одно из перспективных направлений для регионов Северо-Запада

Самый крупный участок предлагается в Троицко-Печорском районе. На участке в 312 га можно создать масштабное производство по переработке древесных отходов в топливные брикеты или пеллеты. Отметим, что подобные проекты есть почти в каждом муниципалитете, например, в Удорском районе, на участке в 19 га в непосредственной близости от автодороги «Усогоorsk – Буткан». Также в районе планируется построить лесопилку (2 га), реконструировать здание аэропорта и организовать производство все тех же полуфабрикатов.

Спасение Инты

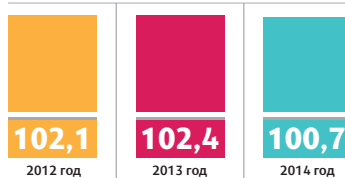
Большое количество участков зарезервировано и при главных моногородах региона, ситуация в которых в последнее время начала накаляться. Так, в федеральный список моногородов от Коми вошли Воркута, Инта, Емва и Жешарт. И если в Воркуте и Жешарте по состоянию на 1 января 2015 года уровень регистрируемой безработицы был близок к единице (0,9%), то в Инте он составил 1,8%, а в Емве и вовсе 2,8%. Факт растущей безработицы и финансовую неопределенность градообразующих предприятий власти региона не отрицают. Несмотря на то, что Жешартский ЛПК работает сравнительно стабильно (загрузка мощностей по фанере составила 80%, по МДФ – 55%), фактором риска для муниципалитета является процедура банкротства, введенная в отношении основного балансодержателя имущества – ЗАО «Жешартский фанерный комбинат». Неблагополучно складывалась ситуация и в Инте. Как рассказали в правительстве региона, с начала 2014 года АО «Шахта «Интауголь» обеспечивало стабильные поставки угля в соответствии с договорами. Но в июле-августе 2014 года в результате неэффективного управления собственником работа шахты по добыче угля была остановлена: из-за долгов была ограничена подача электро-

энергии до уровня аварийной брони, прекращено действие договора об оказании горноспасательного обслуживания шахты. Определением Арбитражного суда Республики Коми от 2 сентября 2014 года в отношении АО «Шахта «Интауголь» введена процедура банкротства – внешнее наблюдение. В результате власти региона настояли на безвозмездной передаче компании в собственность республики. Тем не менее, Инта остро нуждается в новых рабочих местах. Для этого под разработку новых площадок региональная администрация выставила более 50 га земли. Речь идет о территории ликвидируемых шахт «Восточная», «Капитальная» и «Западная».

Шесть участков будут предложены бизнесу в Воркуте. Например, на месте музейно-туристического центра «Арктик ТУР-Воркута», состоящего из музейно-мемориального комплекса «ГУЛАГ» и туристической базы отдыха «Большая Уса», власти предлагают создать новый комплекс экотуризма. Также инвесторам предлагается поучаствовать в проекте ООО «Инновационные технологии «Северная Русь», которое планирует построить производство топливных брикетов из промышленных отходов обогащения угля.

Снизить уровень безработицы в Емве, по замыслу региональных властей, поможет создание индустриального парка на улице 60 лет Октября.

ИПП Республики Коми, %



Источник: Минэкономразвития Республики Коми

НОВОСТИ

↻ **Совет по улучшению инвестиционного климата в Калининградской области одобрил два проекта** общей стоимостью более 1 млрд руб. Компания «Сервис партнер» представила проект строительства в городе Пионерский рыбоперерабатывающего комплекса «Корат». Общая стоимость проекта составляет 500 млн руб., из которых 120 млн – собственные средства инвестора. На производстве будет занято не менее 100 человек, а готовая продукция – поставляться более чем в 20 городов России. 540 млн руб. планирует вложить калининградская компания «Корнево» в проект нового свиноводческого хозяйства. Ферма по выращиванию племенных свиней на 1200 свиноматок разместится в поселке Аистово Гурьевского городского округа. Заемные средства инвестор рассчитывает погасить в том числе, за счет субсидий региональных и федеральных отраслевых программ по поддержке сельского хозяйства. Как отметил министр сельского хозяйства Калининградской области Владимир Зарудный, реализация проекта позволит полностью обеспечить потребности не только действующего Правдинского свинопроизводства, но и других компаний, желающих заниматься свиноводством на качественном генетическом материале.

↻ **ФКУ «Севзапуправтодор» объявило открытый конкурс на капитальный ремонт участка** автомобильной дороги Р-23 «Петербург-Псков-Пустошка-Невель-граница с Республикой Беларусь» в Псковской области. Максимальная цена контракта составляет 1,04 млрд руб., протяженность подлежащего ремонту участка – около 16 км. Победитель тендера должен будет устранить дефекты на участке, восстановить элементы автомобильной дороги, обследовать участок на наличие взрывоопасных предметов. Расчетная скорость движения по участку после ремонта должна составить 120 км/ч. Работы должны быть завершены до 10 декабря 2015 года. Заявки на конкурс будут приниматься до 21 мая, подведение итогов намечено на 28 мая 2015 года. Общая протяженность федеральной автомобильной дороги Р-23 составляет около 500 км, из них по территории Псковской области пролегает около 260 км.

↻ **Градостроительное бюро «Сердце города» объявило открытый международный архитектурный конкурс** на объектно-планировочное решение правительственного историко-культурного комплекса на территории бывшего орденового замка Кёнигсберг в Калининграде. «Конкурсная территория находится в ключевом месте бывшего Кёнигсберга, современного Калининграда, и имеет стратегическое значение для формирования нового образа центральной части города и региона в целом», – говорится в объявлении. Основными целями конкурса являются поиск современного архитектурного образа исторического центра Калининграда, размещение новых функций (многофункциональный концертный зал, археологический музей и музей истории Королевского замка). Призовой фонд конкурса составляет 4,1 млн руб. Крайний срок подачи заявок – 28 мая 2015 года, приема конкурсных проектов – 28 августа 2015 года.

Комплексный подход с ошибками

Роман Русаков / Доля жилья, которое сегодня строится в рамках проектов комплексного освоения территорий, медленно, но верно подбирается к 50%. При этом, как отмечают девелоперы, при реализации таких проектов девелоперам не удалось избежать некоторых ошибок. ➔

Проектами КОТ принято считать масштабные жилые комплексы общей площадью не менее 250 тыс. кв. м. Как говорят аналитики, проекты КОТ составляют сегодня почти 47% (79 проектов) от всего объема застройки.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», отмечает: «В основном проекты КОТ, присутствующие на рынке, относятся к классу эконом- и комфорт-жилья. Основной плюс этих проектов – доступность, поэтому квартиры в таких комплексах пользуются популярностью».

Именно за счет масштабов жилой застройки девелоперы могут позволить себе комплексное благоустройство территорий жилых комплексов, участие в развитии дорожной сети, строительство объектов социальной инфраструктуры, прокладку инженерных коммуникаций, в т. ч. строительство котельных и очистных сооружений. «Ни город, ни область в настоящее время не обладают достаточным объемом средств для обеспечения всей необходимой инфраструктурой: районы, где сегодня ведется массовое жилищное строительство проектов КОТ, еще недавно считались депрессивными», – отмечает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

«Застройщики начали конкурировать не только ценами, а идеями, концепциями, которые заложены в основу новых проектов. Проектирование ведется комплексно: предусматриваются места отдыха новоселов, организуются детские площадки, развозятся автомобильные и пешеходные потоки, продумываются места хранения личного автотранспорта», – рассуждает господин Васильев. При этом он отмечает, что пока основной проблемой КОТ является транспортная доступность: застройщики в силу своих возможностей участвуют в развитии дорожной сети, но в этом вопросе, считает эксперт, без участия федерального и регио-

Некоторые проекты КОТ в СПб

Район	Название ЖК	Площадь территории, га	Общая площадь жилой застройки КОТ, кв. м
Выборгский	Лондон Парк	5	250 606
Выборгский	Северная долина	270	2 700 000
Калининский	Калина-парк	34,5	360 000 – жилая
Красновардейский	Новая Охта	110,5	806 500 – полезная
Красносельский	Море	17	2 270 000
Красносельский	Огни залива	29	4 814 000
Красносельский	Солнечный город		1 000 000
Красносельский	Южная акватория	23,9	300 000
Московский	Триумф парк	40	865 000
Невский	Ласточкино гнездо	13	319 000
Приморский	Граффити	11,84	258 000
Приморский	Каменка	35	900 000
Приморский	Новоорловский	50	1 000 000
Приморский	Чистое небо	98	1 300 000
Приморский	Шуваловский	30,9	422 100
Приморский	Юбилейный квартал	31	700 000
Приморский	Юнтолово	437	2 200 000

Источник: Итака

нального бюджетов не обойтись: пропускной способности действующих трасс не хватает на постоянно растущее население приграничных к городу и области районов.

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besag, говорит: «На мой взгляд, основными ошибками при реализации данных проектов является нехватка креативности в плане архитектуры жилых объектов, недостаточный уровень комфорта объектов с точки зрения проживания, а также озеленения прилегающих территорий».

Ирина Зеренкова, директор по продажам и маркетингу EKE Group, к проблемам проектов КОТ также относит то, что застройщик не всегда может выполнить весь объем

работ, предусмотренный проектом. «Зачастую застройщики неверно высчитывают экономическую модель проекта или сталкиваются с непредусмотренными проблемами, такими как задержка строительства инженерных сетей или неожиданное изменение градостроительных нормативов. В результате проект видоизменяется, часто дробится на мелкие участки. Такие видоизменения мы можем видеть в ряде проектов в Кудрово, Всеволожском, Пушкинском и других районах. Проект «Семь столиц» в Кудрово включает теперь только два квартала: «Вена» и «Лондон», проект «Балтийская жемчужина» в Красносельском районе сильно изменился в сравнении с тем, что было предусмотрено изначально.

МНЕНИЕ



Роман Миронов, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена»:

– Часто при хорошо продуманной внутриквартальной инфраструктуре нового района за ней не поспевает общегородская инфраструктура, что приводит, например, к серьезным пробкам на въезде и выезде из Санкт-Петербурга по направлению к данным проектам КОТ и/или к нехватке необходимых государственных или коммерческих учреждений поблизости. Но со временем эти проблемы должны постепенно решиться.

Стройки в Санкт-Петербурге по итогам I квартала



Всего 6326 тыс. кв. м жилья

По данным АН «Итака»

Проекты КОТ близки к насыщению

Роман Русаков / В будущем, как полагают участники рынка, темпы прироста освоения территорий станут замедляться.

В настоящее время можно выделить около десятка крупных пригородных проектов КОТ – в основном это масштабная застройка территорий при КАД. Данные территории, по сути, являются расширением зоны городской застройки. Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, к очагам застройки у КАД относит Мурино и Новое Деятино (основные девелоперы – Setl City, «Арсенал-недвижимость», Лидер Групп, «Норманн», «Мавис», Полис Групп, ЦДС, «УНИСТО Петросталь», «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», НСС); Кудрово (основные девелопе-

ры – Setl City, «Отделстрой», «Строительный трест», ЦДС); Янино (основные девелоперы – «Ленстройтрест», ЦДС, КВС, «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»); Шушары (основные девелоперы – «Дальпитерстрой», «Балтрос», Полис Групп, «Норманн»); Парголово (основные девелоперы – «Главстрой СПб», «Дальпитерстрой», «Норманн»); Лахта-Каменка (основные девелоперы – «Главстрой СПб», «ЮИТ Санкт-Петербург», «Северный город» (холдинг RBI), Setl City, «Ойкумена», СУ-155, «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»); Новоселье; Новосаратовка (перспективная застройка, основной девелопер – ЦДС); Пулковское шоссе (перспективная застройка). Первыми из перечисленных территорий стали развиваться зоны Мурино, Парголово, Кудрово и Шушары. Ряд

объектов в этих зонах уже заселен. В 2014 году также начали активно развиваться жилые зоны Лахта, Каменка, Новосергиево. По данным Colliers International в Санкт-Петербурге, численность населения КОТ к 2020 году может увеличиться более чем на 1 млн человек. Нагрузки на существующие дороги вырастут соответственно – примерно на 450 тыс. автомобилей. Впрочем, Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besag, полагает, что темпы появления КОТов замедлятся, когда у девелоперов возникнет дефицит денежных средств и когда спрос будет падать. Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, также полагает, что «точки насыщения» проектов КОТ и рынка в целом близки.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро RUMPU, поясняет: «В будущем количество этих проектов будет сокращаться, потому что в условиях очень быстро меняющегося потребительского спроса на рынке жилой недвижимости крайне сложно планировать на много лет вперед и проектировать КОТы по 200–300 тыс. кв. м. В этом нет

никакого смысла. Уже сейчас девелоперы столкнулись с тем, что, спроектировав масштабный КОТ, с течением времени его еще несколько раз будут перепроектировать. Очевидно, что площади КОТ должны будут подвергнуться сокращению либо разбивке на очереди, которые, как на Западе, будут реализовываться по определенным срокам и при этом будут принципиально

отличаться друг от друга». Он считает, что в условиях развитого рынка доля КОТ должна быть в районе 30–40%, а не 50%, как сейчас. Впрочем, среди девелоперов есть и другая точка зрения. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», полагает, что к 2020 году доля проектов, строящихся в рамках КОТ, достигнет 80%.

МНЕНИЕ



Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

– Механизм ГЧП, по которому работают за рубежом, в России еще не отлажен и очень далек от совершенства. Одна из проблем такого партнерства – создание детских садов и школ, которые застройщик должен построить и передать на баланс города. Но поскольку застройщики привлекают кредитные средства по коммерческой, а не льготной процентной ставке, строительство социальных объектов обходится неоправданно дорого. Для развития проектов КОТ стало бы огромным плюсом, если бы финансирование создания инженерных и улично-дорожных сетей осуществлялось государством.

Непрозрачное будущее оконного рынка

Екатерина Костина / Эксперты пророчат сокращение российского рынка пластиковых окон (ПВХ) на 15% в 2015 году. Аналитики свидетельствуют, что по регионам РФ отрасль уже покинули как минимум 10% производителей оконной продукции. Сами участники рынка говорят, что санирование отрасли в кризис – неизбежность. ➔

Объем рынка ПВХ-конструкций в России, по данным специализированного портала «Окна Медиа», составляет 4,55 млрд EUR. Аналитики свидетельствуют, что по итогам 2014 года рынок пластиковых окон в России уже сократился на 12%. В 2015 году отрасль ждет очередное снижение. Эксперты «Окна Медиа» предполагают три сценария развития ситуации. Согласно оптимистичному сценарию, рынок сократится всего на 10%, согласно среднему – на 15%. По пессимистичному сценарию падение составит 20% и больше.

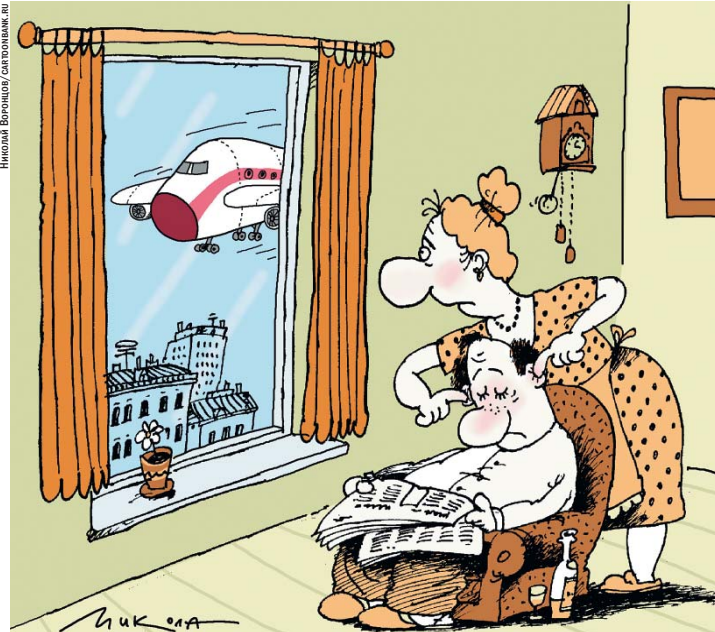
Сжатие российского рынка пластиковых окон объясняется несколькими факторами. Один из основных – перенасыщение (вторичный рынок уже не потребляет такой объем продукции, какой был нужен раньше), экономический спад, замедление вывода на рынок новых девелоперских проектов и так далее.

Тем не менее, по словам Сергея Ельников, руководителя отдела маркетинга компании VEKA Rus, по состоянию на начало мая на рынке ничего драматичного не происходит. «Снижение спроса есть, но оно не сильно отличается от того, что обычно чувствует рынок весной. Умные и дальновидные оконные компании работают над повышением своей эффективности, а те, кто таковыми не являются, уходят в демпинг», – прокомментировал эксперт.

Пластиковые преимущества

По словам Сергея Богоутдинова, руководителя проекта ЖК «На Гребцкой», металлопластиковые окна являются одним из самых практичных решений, которое применяется во всех классах жилья. Он отметил, что благодаря высокой степени герметичности пластиковые оконные конструкции обладают хорошей звуковой и тепловой изоляцией, что позволяет создавать в помещении уютную и комфортную атмосферу, хотя по некоторым показателям они и проигрывают клееным деревянным окнам.

«Сегодня на мировом строительном рынке существует множество компаний, которые предлагают большой выбор пластиковых окон. Пристальное внимание нужно уделить качеству материала, из которого был изготовлен профиль. От этого зависит как внешний вид конструкции, так и на функциональные способности пластикового окна. Выбирая окна, необходимо также обратить внимание и на воздушные камеры, которые должны находиться в оконном профиле. В идеальном варианте пластикового окна таких камер должно присутствовать не меньше трех штук. Второй, но не менее важный вопрос – качественная фурнитура, которой снабжены пластиковые оконные конструкции», – комментирует эксперт. – Для монтажа оконных систем, сделанных из пластика, необходимо обращаться только к профессиональным специалистам. На нашем объекте бизнес-класса ЖК «На Гребцкой» мы установили двухкамерные стеклопакеты в клееных деревянных рамах ЗСК «Инкон» с фурнитурой немецкой фирмы Roto. Эти окна за счет своих высоких тепло- и звукоизоляцион-



ных характеристик прекрасно справляются с перепадами температуры и шумом со стороны улицы».

Сергей Богоутдинов добавил, что стоимость металлопластиковых окон, прежде всего, зависит от качества используемого материала и фирмы-производителя. Хотя конкуренция на этом рынке достаточно высока, не все заводы имеют большие мощности для выполнения заказов точно в срок.

Сергей Ельников говорит, что из ПВХ-профилей можно изготовить все мыслимые типы и виды светопрозрачных конструкций в вертикальной плоскости, то есть кроме крыш: «Конкретные типы окон зависят от того, по каким критериям происходит типизация. Например, оконные системы можно разделить на белые и цветные, стандартные и нестандартные и так далее. Конечно же, окна можно классифицировать по их технологическим параметрам, то есть по их «умению» удерживать в доме тепло и не пускать холод».

Александр Артюшин, руководитель отдела строительного консалтинга компании «профайн РУС», среди тенденций последнего времени назвал появление на рынке комбинированных систем с сочетанием ПВХ и алюминия, а также деревян-

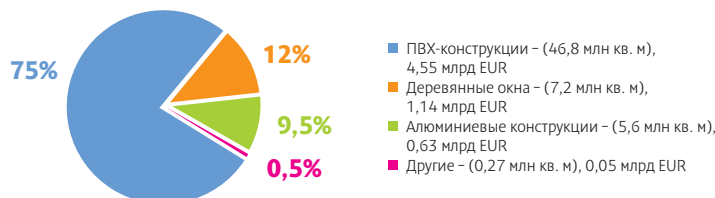
ных и алюминиевых конструкций. «Такие решения вызваны не только защитой поверхности оконных блоков от внешней среды, но и широкими возможностями в архитектурном плане, сохранением высокой энергоэффективности оконных систем из ПВХ и меньшей стоимостью оконных конструкций по сравнению с алюминиевыми системами», – добавил он.

Уход части игроков

В Петербурге и Ленинградской области активно представлены все известные производители оконного профиля, среди которых Rehau, Veka, KBE, Exprof, Deceuninck, Gealan. Как правило, производители работают не с одним, а сразу с несколькими поставщиками компонентов.

По данным Максима Касьянова, руководителя продаж по Северо-Западному региону компании VEKA Rus, в Петербурге представлено около 200 производителей окон из ПВХ. Среди них как наиболее крупные можно отметить компании «Окна от природы», «Окна Чемпион», «Окна Века», «Лабрадор», «Биссектриса», «Окна Петербурга», «ПетроОкна», «Виндорз», «Форте», «Стандарт», «Панорама», «Синди».

Сегментирование рынка светопрозрачных конструкций по материалам в России по итогам 2014 года



Источник: «Окна Медиа»

МНЕНИЕ



Сергей Ельников, руководитель отдела маркетинга компании VEKA Rus:

➔ – Причины роста цен на продукцию оконных компаний ровно такие же, как и в других сферах экономики: подешевевший рубль, ошутимая инфляция. Но большинство производителей старается отложить резкое повышение цен, делая это постепенно. Думаю, что по итогам первого полугодия повышение цен на окна в розницу может составить около 15%.



Александр Артюшин, руководитель отдела строительного консалтинга компании «профайн РУС»:

➔ – Мы прогнозируем некоторый рост цен на рынке готовых изделий, что является следствием увеличения цен на аренду, потребляемые ресурсы (воду и электроэнергию), повышение стоимости сырья, в частности ПВХ и аддитивов, на металл, стекло, фурнитуру. Если компания импортирует часть материалов или комплектующих, то и конечный продукт однозначно возрастает в цене. Со своей стороны мы стараемся поддержать наших партнеров и заказчиков и стремимся сдерживать отпускные цены, сохранить стабильность рынка.

Со своей стороны Александр Артюшин, руководитель отдела строительного консалтинга компании «профайн РУС», сославшись на данные портала okonka.ru, констатировал, что оконный рынок Петербурга составляет более 1300 игроков, включающих как собственно производителей, так и компании, продающие и поставляющие услуги. Такое количество компаний предполагает очень жесткую конкуренцию, из них около 20 – крупные игроки. «В кризисные периоды происходит существенное изменение рынка и, на мой взгляд, его естественное санирование. Рынок очищается от недобросовестных поставщиков. Некоторые компании, стремясь снизить издержки, закрывают собственные производства и переходят к дилерским продажам. В то же время происходит рост других производителей за счет снижения конкуренции и роста заказов со стороны новых дилеров. Тем не менее, кризис – это и время возможностей для компаний, которые могут правильно организовать собственные бизнес-процессы, отслеживать и анализировать текущие тренды, а также принимать быстрые решения, предлагая рынку качественные и принципиально новые продукты», – отметил эксперт.

Эксперты портала «Окна Медиа» отмечают сокращение числа игроков оконного рынка. В частности, по разным регионам «смертность» производителей пластиковых окон по итогам 2014 года составила от 10 до 20%. Объем сбыта этих компаний оценивается в 6-7%. Все это привело к конкурентным ценовым войнам.

Аналитики добавили, что по итогам прошлого года среднерыночная стоимость квадратного метра конструкции (материал профиля, стеклопакет/стекло, фурнитура) в среднем составила: для ПВХ-конструкций – 97 EUR, алюминиевых – 112 EUR, деревянных – 169 EUR с учетом НДС.

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УДОБНО ВСЁ



670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.otdelstroy.spb.ru



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА FIABCI-РОССИЯ

«Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости – 2012» (детский сад в «Новом Оккервиле»)



ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на премии Urban Awards 2011



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

на конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА-2013»

Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация ООО «Основа»

Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.

Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.

Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.

Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.

Инженерные изыскания для строительства



Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnova-bur.ru, e-mail: osnova_info@mail.ru

ООО «ОСНОВА»