

Фото: Евгений Асенов, ГАСС



Трубы Ветлугина

Бывший вице-губернатор Петербурга Сергей Ветлугин возглавит северо-западное представительство ГК «Смит» – одного из крупнейших российских производителей труб в изоляции. (Подробнее на стр. 3) ➔

СР ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

**5 ЛЕТ ОСНОВАНИЯ
СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

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

РЕКЛАМА

ГЕОИЗОЛ
группа компаний

ВСЕ ВИДЫ ПОДЗЕМНЫХ РАБОТ:
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЕКОНСТРУКЦИЯ,
СТРОИТЕЛЬСТВО

РЕЗУЛЬТАТ ПРОВЕРЕН ВРЕМЕНЕМ

(812) 337-53-13 | geoizol.ru

Александровский дворец, ГМЗ «Царское Село»

ТРК «Атмосфера» со встроенным пятиуровневым подземным паркингом

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

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

NEW ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

Строительная компания
«Подземстройреконструкция»

Строительство • Проектирование
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОКВЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лич. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.ru
тел.: 430-33-90, 430-15-41, факс 430-27-72

РЕКЛАМА

ЗД-МЕТАЛЛ

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

3D Metall

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

РЕКЛАМА

**НАДЗОР.
ЭКСПЕРТИЗА.
ПРОЕКТИРОВАНИЕ.
СТРОИТЕЛЬСТВО.**

НЭПС

- выполнение функций Технического заказчика в полном объеме;
- негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- экспертиза промышленной безопасности зданий и сооружений опасных производственных объектов;
- проверка достоверности сметной стоимости строительства

196105, г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 15, лит. А
Тел./факс: +7 (812) 648-46-64; E-mail: info@nepsp.ru

www.nepsp.ru
www.nepspro.ru

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610171 от 25.09.2013

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610172 от 25.09.2013

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: Дарья Борисовна Литвинова
e-mail: litvinova@asninfo.ru
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50

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

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

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

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

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

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

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

Подписный индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.
Подписный индекс в СФДО - 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арихлов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», 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 № 93
Подписано в печать по графику 17.07.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 17.07.2015 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.)



Цитата недели



– Проблема Поклонногорской развязки колоссальная, ищем способ ввода объекта в эксплуатацию. Нам приходится перехватывать многие объекты «Мостоотряда-19», я бы это условно назвал «санацией».
Игорь Албин, вице-губернатор Санкт-Петербурга



Цифра недели

на 74%

выполнен общий объем строительных работ по «Зенит-Арене»

Больница по новой схеме

Михаил Светлов / Смольный объявил конкурс на право строительства и обслуживания нового корпуса городской больницы № 40 в Сестрорецке на основе государственно-частного партнерства (ГЧП). Это будет первый в истории города социальный объект, построенный по такой схеме. Стоимость контракта – 6,9 млрд рублей. ➔

Город ищет партнера

Согласно условиям конкурса, который объявил Комитет по инвестициям Администрации Петербурга, компания-победитель за свой счет построит на участке площадью 2,1 га на ул. Борисова в Сестрорецке новый больничный корпус площадью 30 тыс. кв. м и оснастит его медоборудованием. Соглашение с инвестором город подпишет на 10,5 лет. Из них не более 3,5 лет с момента подписания отведено на проектирование и строительство, а оставшееся время компания будет управлять новым корпусом. Это позволит ей вернуть вложенные в проект деньги за счет технической эксплуатации объекта (содержание здания, ремонт помещений и т. д.), а также оказания немедицинских коммерческих услуг, например организации питания. Мощности нового корпуса в Сестрорецке составит 480 коек. Производить закупку оборудования и возведение инфраструктурных объектов, в том числе наружных сетей, инвестор также будет за свой счет. Поскольку 90% оборудования инвестору придется покупать за рубежом (достойных российских аналогов пока не существует), итоговая сумма контракта составит не менее 6,9 млрд рублей, а не 4 млрд рублей, как заявлялось

в 2013 году. «Цена выросла пропорционально курсу валюты», – пояснил Сергей Фурманчук, генеральный директор инженерного бюро «Хоссер» (компания разработала техническое задание к данному конкурсу). Подвести итоги конкурса в комитете планируют 23 ноября 2015 года.

Круг претендентов

Глава Комитета по инвестициям Смольного Ирина Бабюк заявила, что при выборе победителя конкурса кроме «фактора цены» будут учитываться его опыт в создании подобных объектов, уровень предлагаемых технологических решений и уровень квалификации в эксплуатации зданий. Круг возможных участников конкурса в Смольном не обозначили. Лишь сообщили, что среди них есть крупные финансовые и строительные компании. В компании «Хоссер» сообщили, что участвовать в конкурсе не будут. Не планирует бороться за тендер и компания «РосСтройИнвест» – один из ведущих застройщиков медицинских объектов в городе. Там сообщили, что у компании сформирован большой портфель проектов, на строительстве которых она и намерена сосредоточиться. Возможным претендентом называют компанию

«Петроком», которая недавно выиграла конкурс на реконструкцию другого корпуса больницы № 40 за 1,8 млрд рублей. Сейчас она работает на объекте.

От государственного к частному

До сих пор социальную медицинскую инфраструктуру в городе строили исключительно на бюджетные деньги. Причин несколько. Первая – финансовая. «ГЧП работает там, где есть понятный источник дохода, за счет которого будут возвращаться затраты частного инвестора. Найти такой источник – самая сложная задача», – заключает партнер юридической фирмы «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

Вторая причина – политическая. Любый проект ГЧП требует 1-3 года для старта и не менее 5-15 лет для его экономической окупаемости. «Власть не умеет мыслить категориями экономических договоренностей на 10-15 лет. Достаточно вспомнить лавину отказов от проектов ГЧП при последней смене губернатора в Петербурге. А для инфраструктурных инвесторов с крупными затратами нужны гарантии и уверенность в инвестициях на этот период времени», – добавляет Дмитрий Некрестьянов.

вопрос номера

В эту пятницу московские застройщики впервые в России проведут «черную пятницу» на рынке недвижимости – Black Friday Real Estate. Акция продлится три дня. Организаторы обещают, что с большой скидкой можно будет купить почти 2 тыс. объектов. Нужна ли Петербургу такая акция?

новых обманутых дольщиков. В данном случае необходимо помнить, что если в США в Black Friday скидки на товары и услуги достигают 70-90%, то на рынке недвижимости подобное невозможно. В целом, полагаю, что мы могли бы присоединиться к подобной акции с участием пула достойных, надежных девелоперских компаний.

стоит реализовывать не только в Москве, но и в других городах России, в том числе в Петербурге.

Елена Валуева, директор по маркетингу MirLand Development Corporation:

– Подобные маркетинговые акции уже проводились некоторыми девелоперами и агентствами недвижимости и в прошлом, и в позапрошлом году. Просто назывались они по-другому – «выходные распродажи». Принимать или не принимать участие в таких распродажах, застройщик решает самостоятельно, исходя из политики компании и темпов реализации объектов.

Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости:

– У меня достаточно неоднозначное отношение к этой акции. Раз она проходит, то это свидетельствует о каких-то серьезных проблемах на рынке «первички» и в целом в строительной отрасли. Кроме того, отмечу, что акция, судя по всему, скорее рекламная. Это подразумевает больше не

продажу товара, а только обещания, фактически ничем не подкрепленные. Приобретающим жилье в инвестиционных целях на это необходимо обратить особое внимание.

Иван Федяков, генеральный директор ООО «ИНФОЛайн»:

– К идее такой акции отношусь очень положительно. Это действительно отличная возможность подстегнуть стагнирующий рынок, затронуть некие пассивные слои покупателей. Подобные акции – «черные пятницы» и «киберпонеделники» – действуют сейчас в различных сегментах по всему миру, и это очень эффективный экономический инструмент. Другое дело, что очень важно не забыть инициативу в зародыше, а сделать это недобросовестным девелоперам очень легко. Народ сейчас грамотный – если он поймет, что под эгидой «черной пятницы» ему впахивают обычную скидку от застройщика или застройщик прямо перед акцией специально поднимет цену – вся схема развалится, и покупатель на акцию больше не придет.

Любовь Вовченко, директор по маркетингу ООО «Главстрой-СПб»:

– Очевидно, что в этой промо-акции есть свои плюсы: консолидированное предложение многих застройщиков в одном месте, а также гарантия организаторов, что условия акции будут соблюдены. С другой стороны, есть опасения, что ценовые предложения в рамках данного мероприятия не будут лучшими, так как девелоперы не смогут предоставить скидки свыше 25%. А если какой-то застройщик на это и пойдет, то такое предложение будет не просто похоже на демпинг, но может оказаться мошеннической схемой по сбору денег. В будущем это может привести к появлению

Екатерина Рашникова, заместитель председателя Комитета по иностранным инвестициям и работе с инвесторами ПН «РГУД»:

– Основная идея акции – консолидация потребительского спроса в различных секторах рынка. Однако нужно понимать, что размер предоставляемых застройщиком скидок не превышает объем дисконта, который можно получить, обратившись в агентство и поторговавшись с ним. «Черная пятница рынка недвижимости» – хорошо продуманный маркетинговый ход, способный повысить интерес к рынку недвижимости. А так как сейчас на падающий, то, на мой взгляд, подобные идеи

Трубы Ветлугина

Михаил Светлов / Бывший вице-губернатор Петербурга Сергей Ветлугин, который пропал с городской бизнес-арены весной 2013 года, после увольнения с поста генерального директора компании «Главстрой-СПб», вернулся на рынок в новом качестве. Он возглавит северо-западное представительство смоленской ГК «Смит» – одного из крупнейших российских производителей труб в изоляции. ➔

Эксперты уверены, что его административный ресурс поможет иногородней фирме получать госзаказы в инфраструктурных проектах.

Системный подход

По словам Сергея Ветлугина, в этом году он вошел в состав совета директоров ГК «Смит» и в ближайшее время возглавит представительство компании в СЗФО, которое создается на базе существовавшего ранее торгового дома. «В Петербурге продукция «Смит» была представлена, но не системно. Были отдельные поставки продукции», – говорит Сергей Ветлугин. Он добавил, что решил заняться ее продвижением, поскольку, «во-первых, за продукцией не стыдно, а во-вторых, потому что она может принести реальную пользу городу на волне импортозамещения». По словам господина Ветлугина, сейчас компания готовится к участию в тендере крупных городских заказчиков, в том числе ГУП «ТЭК СПб» и ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга». «Наша задача – занять значительную долю регионального рынка. А если бизнес пойдет успешно, построим здесь свое производство», – уточняет он.

Группа «Смит» работает на российском рынке с 1997 года. У нее 13 труб-

ных производств в шести городах страны, а также в Казахстане и Беларуси и 10 торговых представительств в СНГ. По данным СПАРК, компанию контролируют братья Сергей и Евгений Павлюки (по 40% долей). Компания производит металлические трубы в изоляции (около 8 тыс. наименований). Продукция поставляется для строительства и ремонта систем водо- и теплоснабжения, а также нефте-

го директора «Петерпайп» Анатолия Игнатова, его компания могла бы одна полностью обеспечить всю потребность Петербурга в таких трубах (она, по его данным, составляет около 300 км труб в год). «Выход нового игрока из другого региона создаст определенные трудности для тех, кто работает и платит налоги в Петербурге. Маржа этого бизнеса невелика. Причем снизилась из-за скачков

Емкость северо-западного рынка труб в изоляции оценивается экспертами в 20-25 млрд рублей в год

газовой отрасли. Среди потребителей – ОАО «Фортум», ООО «Газпром энергохолдинг», ООО «Лукойл-Энергоинжиниринг» и др. Выручка группы в 2013 году (последние данные отчетности) составила 2,3 млрд рублей, прибыль – 186 млн рублей. Емкость северо-западного рынка труб в изоляции оценивается экспертами в 20-25 млрд рублей в год. Рынок высококонкурентный. Крупнейшие местные игроки – «Петерпайп» (доля оценивается в 40%), Завод фасонных изделий и «Изотех». По словам генерально-

го директора «Петерпайп» Анатолия Игнатова, поскольку часть сырья приходится закупать за границей», – говорит он. При этом Анатолий Игнатов подчеркнул, что Сергея Ветлугина хорошо знает и уважает. «К чему приведет конкуренция с ним – покажет время», – философски отметил господин Игнатов.

Связи для продвижения

Эксперты считают, что перспективы развития этого бизнеса в Петербурге полностью зависят от госзаказа. «То, что во главе

представительства встал в прошлом крупный местный чиновник, конечно, поможет продвижению компании. Но я этому не очень рад. Административный ресурс сильно влияет и на цены, и на сроки исполнения контрактов. Неизбежен конфликт интересов из-за передела рынка», – говорит эксперт трубопровода (в прошлом один из руководителей «Руструбпрома») Борис Бутов. «Мы с компанией «Смит» конкурируем на рынке производства оболочки для труб. Это очень сильный, амбициозный игрок. А продукция у них высокого качества. Их выход на рынок Петербурга, да еще с сильным административным ресурсом, может этот рынок сильно перекроить», – говорит коммерческий директор компании «Икапласт» Денис Максимов. Он отмечает, что сегмент, где работает «Смит», закрытый и не очень богатый. «А производителей много. Но хороших среди них – единицы. А тех, кто имеет аккредитацию крупных госзаказчиков, и того меньше. Успех упирается в эту самую аккредитацию. Бывший чиновник с его связями наверняка поможет ее получить быстро и без лишних затрат», – заключил Денис Максимов.

Биография

Сергей Ветлугин родился 1 декабря 1955 года в Мурманске. Окончил ЛИСИ и Ленинградскую высшую партийную школу. С 1991 по 2003 год работал в органах городской власти. С 2001 по 2003 год был вице-губернатором Санкт-Петербурга – председателем Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли. С ноября 2004 года работал заместителем председателя правления ОАО «Петербургский социальный коммерческий банк». В 2010 году – директор филиала ОАО «СПбАЭП» в Сосновом Бору. С марта 2012 года по май 2013 года – генеральный директор ООО «Главстрой-СПб».

БЭСКИТ®

23-й год экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты оснований
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора:**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- Экспертиза проектно-сметной документации и выданных строительных работ**
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГОЧС**
- 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 razvitie@cds.spb.ru

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ЧАСТНЫХ СОБСТВЕННИКОВ

- Анализ инвестиционного потенциала
- Маркетинговое продвижение объекта
- Юридическое сопровождение сделки
- Подготовка и проведение всех видов торгов

прозрачно · выгодно · объективно

СПб, пер. Глиникова, д. 5
 Тел. (812) 777-27-27 www.property-fund.ru
 suhanov@property-fund.ru

Губернатор Георгий Полтавченко утвердил новый Генплан

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко подписал закон о внесении изменений в действующий Генплан города до 2018 года, сообщает «АСН-инфо». Информация о принятом документе размещена на официальном сайте правительства города. Законопроект вступит в силу через 10 дней после официального опубликования.

Напомним, петербургские парламентарии во втором и третьем чтении утвердили законопроект в июне. Сам документ разрабатывался более двух лет. При его утверждении было рассмотрено более 5 тыс. поправок.

Набережную Фонтанки отремонтируют за два года

Движение по нечетной стороне наб. реки Фонтанки от Итальянской ул. до площади Белинского будет закрыто до конца сентября 2017 года, сообщает пресс-служба Государственной административно-технической инспекции Петербурга. Ограничения вступили в силу 18 июля.

Закрытие связано с капитальным ремонтом стенки набережной. Заказчиком работ выступила Дирекция транспортного строительства, подрядчик – компания «ГЕОИЗОЛ». На этот же срок будет ограничено движение транспорта по площади Белинского. Во время ремонта также будет введено одностороннее движение по Итальянской ул. в направлении от набережной к Караванной ул. и по Караванной ул. от Манежной площади к площади Белинского.

Объезд будет осуществляться по Итальянской ул., Манежной площади, Караванной ул., Невскому пр., Садовой ул., Гороховой ул., ул. Ломоносова, наб. реки Мойки, ул. Маяковского, Литейному пр. и ул. Белинского. «В ходе реконструкции будет полностью сохранен исторический внешний архитектурный облик набережной. Сейчас сложно говорить о сроках, но постараемся сделать все от нас зависящее, чтобы сократить период вынужденных неудобств для жителей и гостей города и завершить работы раньше намеченного графика», – сообщила «АСН-инфо» генеральный директор группы компаний «ГЕОИЗОЛ» Елена Лашкова.

В долевого остатке

Лидия Горбуркова / На достройку двух проблемных участков группы «Город» в ЖК «Ленинский парк» потребуется 2 млрд рублей. Смольный ищет партнеров, которые возьмутся за реализацию подобных проектов, а взамен предлагает землю, удобные условия кредитования и другие механизмы поддержки. Не все застройщики оптимистично настроены по отношению к ним.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин на встрече с дольщиками ГК «Город» сообщил: «Совместно с ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» и ГУП «Управление строительными проектами» были определены укрупненные затраты по данным участкам. Для объекта 6А совместно с паркингом цена достройки составляет 883 млн рублей. Для объекта 7А плюс паркинг – 1,363 млрд рублей». По его словам, по каждому объекту ГК «Город» будет проведено такое же обследование на предмет понимания остаточной стоимости достройки.

Напомним, Смольный утвердил схему достройки жилых объектов ГК «Город». Согласно ей функции застройщика на себя возьмет специально созданное государственное унитарное предприятие. Для этого в настоящее время организуется существующий ГУП «Ленторгпрогресс». 10 июля 2015 года в Смольном уже состоялось подписание договоров доверительного управления между этим ГУП и шестью застройщиками ГК «Город».

В поисках подрядчиков

В качестве подрядчиков будут выступать коммерческие строительные организации. Первой компанией, которая согласилась достраивать проблемный объект ГК «Город», стало ЗАО «Проммолит». Застройщик уже вывел технику на участок 6А ЖК «Ленинский парк». Других желающих достроить проблемные объекты пока не нашлось. Переговоры шли с компанией «КВС», но не увенчались успехом. Однако Игорь Албин говорит, что в течение

месяца Смольный должен выбрать партнеров и приступить к строительным работам.

Правительство города рассматривает три источника финансирования достройки объектов помимо денег, которые будут поступать по ранее заключенным договорам с дольщиками и от новых продаж. Первая модель предполагает предоставление земли в обмен на достройку проблемного объекта. «Мы говорим застройщику: ты берешь на себя достройку, гарантируешь ввод объекта в эксплуатацию, а за это получаешь земельный участок для реализации своих будущих проектов», – комментирует Игорь Албин. – Вторая модель гласит, что мы готовы пойти по пути приобретения жилья для участников городских программ в достраиваемых объектах, в том числе по домам «Города». Согласно третьей модели мы готовы оказать содействие в получении комфортных условий по привлечению кредитных ресурсов тем компаниям, которые идут на достройку проблемных объектов». При этом вице-губернатор подчеркнул, что город не потребует от дольщиков ни копейки дополнительных расходов.

Прийти и достроить

Многие крупные застройщики Петербурга отказались комментировать вопрос «Строительного Еженедельника» по поводу того, интересны ли им предложенные правительством Петербурга схемы достройки проблемных объектов.

Тем не менее, по мнению Аркадия Скорова, генерального директора СК

«Дальпитерстрой», предложения со стороны города вполне понятны, он считает, что с их реализацией проблем не будет. «Наша компания неоднократно достраивала такие проблемные объекты. В такой ситуации очень важен индивидуальный подход. Компания должна четко знать условия вхождения в такие проекты и степень административной поддержки», – высказал он свое мнение.

А вот у Марины Агеевой, руководителя отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема», предложенная правительством схема вызывает много юридических вопросов. «Сейчас схема выглядит непрозрачной. Замечу, что в этой ситуации не идет речь про государственно-частное партнерство, хотя в строительстве жилого дома ГЧП возможно, как раз если строятся квартиры для очередников. Именно в договоре о ГЧП четко прописываются обязательства обеих сторон – частного застройщика и государства, – рассуждает эксперт. – Еще важный вопрос о корректности расчетов. Если они неверны, например занижены, то за чей счет будет вестись строительство? Согласно 214-ФЗ застройщик не имеет права увеличивать стоимость квартир по уже заключенным договорам. С учетом высокой инфляции и удорожания строительных материалов собранных денег может не хватить. А непроданные квартиры вряд ли разойдутся по высокой цене, особенно если часть из них будет выкупаться городом. О перспективе пересмотра проекта господин Албин уже заикался. Это значит, что на выходе можно получить жесткий эконом и невысокое качество».

МНЕНИЕ



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

– Не думаю, что это предложение может вызвать какой-то большой интерес у крупных застройщиков. Сейчас у них сформирован большой земельный банк, заявлены крупные проекты на старте, и брать на себя обязательства по «исправлению чужих ошибок» неинтересно и возможно только при предоставлении действительно весомых бонусов. Всегда проще построить объект с нуля, чем достраивать за кем-то.



Лев Марголин, директор по строительству MirLand Development Corporation:

– Самое важное – это то, что городские власти не уходят от проблем обманутых дольщиков и ищут варианты их решения. Будет ли работать схема с ГУП или с Комитетом по строительству – это уже вопрос тактики. Решение этих тактических вопросов необходимо оставить городу. Возможности у городских властей для того, чтобы заинтересовать застройщиков и подрядчиков достроить объекты ГК «Город», безусловно, есть.

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

27.07.2015

- Спецвыпуск ко Дню строителя в Ленинградской области
- Опрос ко Дню строителя
- Новости по Санкт-Петербургу
- Технологии и материалы: Итоги первого полугодия по рынку кирпича
- Муниципалитет: Отрадное
- Территория: Тосненский район

03.08.2015

- Спецвыпуск ко Дню строителя в Санкт-Петербурге
- Опрос ко Дню строителя
- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: ИТ-технологии для строительной отрасли. Качество оконных профилей
- Коммерческая недвижимость

10.08.2015

- Управление и рынок труда
- Технологии и материалы: Проблема качества строительных материалов
- Проектирование промышленных и общегородских объектов
- Архитектура

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

22 июля

Валерий Николаевич СОЛОВЬЕВ,
президент СРО НП «БаттЭнергоЭффект»

23 июля

Виктор Егорович ЕВДОКИМОВ,
председатель совета директоров
ЗАО «СМУ-53»

24 июля

Николай Георгиевич КУТЬИН,
президент Ассоциации «Национальное
объединение строителей»

25 июля

Александр Иванович ЗАХАРОВ,
генеральный директор ЗАО «Лимб»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

LEGENDA для инвесторов

Дарья Литвинова / Компания LEGENDA, реализующая на рынке Петербурга проекты smart-жилья, предложила частным инвесторам новую схему – гарантированную девелопером выплату 15% годовых в рублях за весь срок строительства в случае принятия инвестором решения не получать квартиру. Эксперты отмечают, что схема «вполне рабочая» и может быть интересна обеим сторонам. ➔

Порядок работы с инвесторами таков: дольщик, полностью оплативший квартиру на начальном этапе строительства, может перед подписанием акта приема-передачи в одностороннем порядке расторгнуть договор и получить обратно внесенные за квартиру деньги плюс компенсацию в размере 15% годовых. Проценты начисляются за весь срок – с даты поступления всей суммы от дольщика до даты изъятия им желанной расторгнуть договор.

Ставка 15% годовых, установленная компанией LEGENDA, сегодня выше, чем банковская средневзвешенная ставка по депозитам для физических лиц. По данным ЦБ, она составляет менее 12% годовых в рублях и, как считают эксперты, имеющаяся тенденция к дальнейшему снижению ключевой ставки отрицательно скажется на привлекательности депозитных вкладов.

«При этом 15% годовых – это вполне рыночная на сегодня стоимость заемных средств для девелопера, и выплата процентов частным инвесторам не ляжет на компанию дополнительным бременем, – рассказывает исполнительный директор LEGENDA Алексей Ключев. – Такая ставка, безусловно, интересна для частных инвесторов, ищущих «безопасную гавань».

При этом LEGENDA не накладывает ограничений на выход из проекта на любом этапе строительства. Инвестор может гарантированно получить 45% за три года (без капитализации), но если цены на рынке или в smart-квартале вырастут больше, чем ставка от застройщика, инвестор может пойти на переуступку – продать объект инвестиций, теряя при этом выплаты по ставке от застройщика.

Первым проектом, предложенным частным инвесторам, стал smart-квартал на Комендантском проспекте.

По мнению экспертов, в предложенной схеме есть свои плюсы и минусы. «По факту компания LEGENDA пытается заменить данной акцией банковский вклад. Преимущество этого предложения для инвестора состоит в том, что в отличие от вклада в банке, с которого можно получить только определенный фиксированный доход, здесь еще можно выиграть на росте цен на недвижимость, – считает Иван Фатеев, финансовый директор компании MirLand Development. – А если квартира не выросла в цене, то инвестор получает мини-



мум 15% годовых либо остается с квартирой, которую можно сдавать в аренду (за время строительства дома планы частного инвестора могут измениться). Однако если банки страхуют вклады своих клиентов хотя бы в рамках 1,5 млн рублей, гарантированных Агентством по страхованию вкладов, то девелопер нет. И в случае возникновения у компании проблем инвестор может потерять всю финансовую прибыль, ведь он защищен только правами, предоставленными ему ФЗ № 214».

Застройщик с помощью такого предложения получает финансирование по более выгодной ставке, чем в данный момент могут предложить ведущие банки, и стимулирует покупательский спрос на собственные проекты, отмечает Иван Фатеев.

«Похожую схему в свое время внедряла, например, компания «ГК «Пионер» по комплексу YE'S – у них была программа по обратному выкупу актива через пять лет по двойной стоимости. Популярным такой формат взаимоотношений на рынке назвать нельзя, он встречается редко, но идея хорошая, – полагает Андрей Бойков, партнер Rusland SP. – На мой взгляд, это все же больше маркетинговый ход для стимуляции продаж на падающем рынке. Опция обратного выкупа и получения дополнительного дохода придает в глазах обыч-

ных покупателей некую долю уверенности в выходе из проекта при плохом стечении обстоятельств.»

Впрочем, LEGENDA не собирается финансировать весь проект и даже значительную его часть за счет этого предложения. Оно действует на ограниченное количество квартир и всего несколько месяцев на старте продаж.

МНЕНИЕ



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

➔ – Данная инициатива является формой привлечения частного кредитования и может хорошо работать при условии, что проект удастся. А если проект не удастся, тогда не будет и выплата. Это интересное маркетинговое предложение, но с точки зрения обеспеченности интересов инвестора оно не привлекательнее любого другого.

АСН-инфо НОВОСТИ

➔ **Общая строительная готовность проблемных жилых комплексов «Светлана» и «Новая Скандинавия» составляет 85%, сообщает «АСН-инфо».**

Как отмечают в Комитете по строительству, ЖК «Светлана» возводит «Невский луч». Двенадцатилетний долгострой должен быть сдан в эксплуатацию в декабре текущего года. Малоэтажный ЖК «Новая Скандинавия» также планируется сдать до конца года.

В ведомстве подчеркивают, что у данных проектов отсутствует постоянное финансирование, строительство ведется за счет фактических продаж. В настоящее время комитет прорабатывает с инвесторами возможные варианты ускорения реализации проектов.

➔ **Строительная компания Л1 сдает в эксплуатацию жилой комплекс «Лондон Парк» во II квартале 2016 года, передает «АСН-инфо».**

«Финансирование появилось. Работаем с инвестором по увеличению численности рабочих до 300 человек. При выполнении этих условий расчетный срок ввода объекта – II квартал 2016 года. Сейчас общая готовность объекта составляет 55%», – подчеркнул председатель Комитета по строительству Михаил Деменко. Напомним, ЖК «Лондон Парк» был выведен на рынок в 2007 году, и дольщикам первой очереди обещали, что уже в начале 2009-го они смогут въехать в новые квартиры. Сроки сдачи несколько раз переносились.

➔ **Группа дольщиков жилого комплекса «Волна» обратилась в прокуратуру с просьбой осуществить проверку в части законности ввода в эксплуатацию новостройки, пишет «АСН-инфо».**

Люди жалуются на отсутствие в половине подъездов водоснабжения и электричества. ЖК «Волна» возведен на Новгородском пр. в пос. Шушары. Строительство вела компания «Дальпитерстрой». Дом, рассчитанный более чем на 1,5 тыс. квартир, с задержкой в несколько месяцев был введен в эксплуатацию весной 2015 года.

Между тем, отмечают дольщики, в комплексе до сих пор не выполнен значительный объем работ. В частности, в подвездах отсутствуют стояки водоснабжения и лифты, в квартирах не установлены счетчики, не доделаны балконы, со стройплощадки не ликвидирован строительный мусор.

ГОТОВЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН



23,1 млн р.

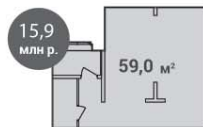
ул. Ф. Абрамова, 18

М. «Парнас»
От 150 000 руб./м²
От 70 м²
6 заселенных очередей

Все помещения имеют по два входа с ул. Фёдора Абрамова. Состояние – черновая отделка. Высота потолков – 3,35 м. Приточно-вытяжная система вентиляции.

ПАНОРАМА 360

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ



15,9 млн р.

ул. Розенштейна, корп. 2

ВОЗМОЖНА АРЕНДА

М. «Балтийская»
От 140 000 руб./м²
От 31 м²
Метро – 5 мин.

Отдельные входы с ул. Розенштейна и ул. Шапкина. Состояние – черновая отделка. Высота потолков – 3,35 м. Приточно-вытяжная система вентиляции.

Юнтолово

НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



27,5 млн р.

Юнтоловский пр., 49, корп. 3

ВОЗМОЖНА АРЕНДА

Приморский район
От 150 000 руб./м²
От 56 м²

Полное отсутствие конкуренции
Все помещения с отдельным входом. Состояние – с полной отделкой под ключ.
Высота потолков – 3,35 м. Приточно-вытяжная система вентиляции.

Все сведения о планировочных решениях и ценах носят информационный характер. Просим вас уточнить актуальность информации при заключении договора. Данное предложение носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определенной положениями статьи 437(2) ГК РФ.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал Леноблкомимуществу в иске к ООО «Племенной завод «Лесное», принадлежащему УК «СТАРТ Девелопмент».** Ведомство пыталось обязать ответчика выставить на торги 906 га сельхозземель в Гатчинском районе, поскольку 99,9% компании «СТАРТ Девелопмент» принадлежит иностранному собственнику. Так, согласно открытой информации, 99,96% долей УК «СТАРТ Девелопмент» принадлежит «Кодалз Бизнес Лтд.» с Британских Виргинских островов. Отмечается, что в 2010 году «СТАРТ Девелопмент» вошла в состав директоров племзавода «Лесное», которому принадлежал данный участок земли. На приобретенной площадке девелопер планировал построить вторую очередь города-спутника Южный. Арбитраж пришел к выводу, что так как племзавод принадлежит офшору не напрямую, а через его компанию ООО «СТАРТ Девелопмент», то норма федерального законодательства о запрете владения земли собственником с долей иностранного участия в 50% не действует. Истец сразу же не согласился с данным решением и уже готовит апелляцию.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск Дирекции по транспортному обходу к ЗАО «ВАД».** В его рамках дорожное ведомство пыталось обязать подрядную организацию провести повторные работы на участке КАД. Из материалов дела следует, что между сторонами в 2011 году был заключен контракт. Согласно ему «ВАД» должна была провести ремонт участка кольцевой автомобильной дороги вокруг Петербурга на отрезке 0+381– км 27+398 основной ход. Работы были выполнены в срок, однако в 2014 году на отремонтированной трассе появилась колеиность. Так как гарантийный срок еще не вышел, дирекция попыталась заставить «ВАД» устранить дорожные дефекты. Независимая экспертиза пришла к выводу, что колеиность возникла по причине естественного абразивного износа верхнего слоя дорожного покрытия. Оно было обусловлено превышением автомобильной нагрузки на дорогу по сравнению с расчетной нагрузкой и массовым использованием зимних шин. В связи с этим требования истца подержаны не были.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск банка ВТБ к ООО «Петрометалл» на 208 млн рублей.** Данная сумма является кредитной задолженностью предприятия. Согласно судебным документам, в 2014 году банк открыл «Петрометаллу» несколько кредитных линий. Факты предоставления кредитов по договорам подтверждаются выписками по лицевому счету ответчика и последним не оспариваются. «Петрометалл» допустил несколько просрочек, в связи с чем банк потребовал возврата сразу всей суммы кредита, а также неустойки. Доводы ответчика об отсутствии оснований для досрочного взыскания задолженности и об ошибочном исчислении истцом взыскиваемых денежных сумм судом приняты не были. Отметим, что компания «Петрометалл» специализируется на металлообработке с оказанием комплекса сопутствующих услуг по металлообработке и доставке по СЗФО.

«Сибур-Арену» засудили

Максим Еланский / «Сибур холдинг» взыскал с благотворительного фонда поддержки и развития баскетбольного клуба «Спартак» 200 млн рублей. Тем самым крупный промышленный холдинг вернул деньги, вложенные в строительство спортивного комплекса «Сибур-Арена» на Крестовском острове. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти несколько дней назад удовлетворил иск ПАО «Сибур холдинг» к некоммерческой организации «Благотворительный фонд поддержки и развития баскетбольного клуба «Спартак». В его рамках истец взыскал с ответчика 202 млн рублей, вложенных в строительство спортивного комплекса «Сибур-Арена» на Крестовском острове.

В ноябре 2010 года стороны заключили договор на реализацию инвестиционного проекта – строительства баскетбольного комплекса для клуба «Спартак». Согласно контракту «Сибур», являвшийся в то время спонсором петербургской баскетбольной команды, должен был вложить 500 млн рублей в строительство данного спортивного объекта. Еще 400 млн рублей вкладывал в проект благотворительный фонд поддержки и развития баскетбольного клуба «Спартак», выступивший заказчиком строительства. Еще 500 млн рублей внес Смольный. При этом по условиям договора город не становился совладельцем комплекса, но получал часть площадей и возможность проводить в спорткомплексе детские соревнования.

Строительство спортивного ударными темпами завершилось в 2013 году. Получился современный спортивный комплекс, которому дали название «Сибур-Арена», площадью 22 тыс. кв. м, с гостиницей на 27 номеров и бассейном. Однако к этому времени у баскетбольного клуба появились проблемы. Генеральные спонсоры «Спартак» – крупные российские промышленные холдинги «Новатэк» и «Сибур» – отказались его финансировать. Предполагается, что это связано со сменой в Петербурге губернаторов. При Георгии Полтавченко город и данные бизнес-компании к сотрудничеству охладели. В частности, «Сибур» «ушел» из Северной столицы и перерегистрировался в Тобольске.

В судебных документах отмечается, что в ноябре 2013 года «Сибур» и благотворительный фонд «Спартак» расторгли инвестдоговор. После чего нефтехимический холдинг утратил право на 1/2 доли в проекте. По условиям соглашения фонд обязался вернуть «Сибуру» 500 млн рублей, но в итоге возвратил только 300 млн, из-за чего и последовал данный иск.



Название комплекса «Сибур-Арена» закреплено договором нейминга

Стоит добавить, что в настоящее время в арбитраже к фонду «Спартак» до 7 августа «завис» банкротный иск от компании «Кель сервис». Подрядной организации не было выплачено 9 млн рублей за предоставленные услуги, и сейчас она пытается банкротить бывшего партнера.

В фонде «Спартак» на запрос «Строительного Еженедельника» не ответили. В «Сибуре» отказались комментировать судебную тяжбу, но подчеркнули, что она не касается договора нейминга, по условиям которого спортсоружение обязано продолжать носить название «Сибур-Арена».

Независимые эксперты полагают, что при возможном банкротстве «Спартак» спорткомплекс полностью может уйти городу.

Однако с договором нейминга, отмечают они, относительно все сложно. По словам руководителя практики по интеллектуальной собственности/информационным технологиям «Качкин и партнеры» Екатерины Смирновой, смена названия комплекса возможна в случае прекращения самого обязательства присвоить комплексу какое-то определенное наименование. Или же смены собственника здания, в случае если последний не при-

мет на себя обязательства использовать все то же наименование.

Специалисты юридической фирмы «Максима Лигал» добавляют, что многое зависит от предмета заключенного договора. Если это рекламные услуги, то новый собственник не несет никаких обязательств перед заказчиком обанкротившейся организации. Если четкого указания на услуги нет, то уже применяется аналогия с арендой, тем более что в данном случае речь идет об имущественных правах. В любом случае «Сибур», считают юристы, должен стоять на той позиции, что есть оплаченное право, которое должно последовать за имуществом вне зависимости от собственности.

цифра

202 млн

рублей должен вернуть благотворительный фонд «Спартак» холдингу «Сибур», вложившемуся в строительство спорткомплекса

тендеры

➔ **ФАС РФ предписала Комитету по государственному заказу и Комитету по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Петербурга** привести в соответствие требованиям законодательства о контрактной системе конкурсную документацию на строительство первого пускового комплекса Лахтинско-Правобережной линии от станции «Спасская» до Большого пр. Васильевского острова. Ранее антимонопольная служба по итогам проведения внеплановой проверки выявила нарушения в конкурсной документации. В частности, заказчиком в документации не установлены соответствующие

предмету заключаемого контракта дополнительные квалификационные требования к участникам конкурса с ограниченным участием. Кроме того, ФАС сочла, что порядок оценки заявок неправомерно предусматривает учет опыта выполнения участниками конкурса исключительно работ на объектах метрополитена.

➔ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» проводит конкурс на выбор подрядчика** реконструкции водопровода в Красногвардейском районе. В задачи подрядчика входит реконструкция водопровода диаметром 600 мм и водоспусков диаметром 300 мм

на пр. Энтузиастов между пр. Передовиков и Наставников. Глубина заложения трубопроводов – до 2 м. Прокладка будет вестись закрытым и открытым способами, потребителей от водоснабжения не отключат. Стоимость контракта определена в сумму 217,7 млн рублей. Заявок ждут до 4 августа, победителя выберут 10 августа. Работы должны быть завершены не позднее 15 декабря 2016 года.

➔ **АО «Главное управление обустройства войск» подвело итоги конкурса** на благоустройство городка Военно-медицинской академии в Петербурге. Победителем признан единственный

участник – петербургское ЗАО «МегаМейд» с ценой 681,7 млн рублей. Стартовая цена контракта была 685,1 млн рублей. Подрядной организации необходимо поменять инженерные коммуникации и благоустроить территорию на участке у дома на ул. Академика Лебедева, 37а, лит. Б. Общая площадь участка – 5,9 га. Сроки работ – до 15 ноября 2016 года. Ранее «МегаМейд» уже выиграл конкурс на благоустройство военного городка ВМА на ул. Академика Лебедева, 6. Там цена контракта составила 2,2 млрд рублей, а компания также выступила единственным участником торгов.

Девелоперы удерживают планку

Роман Русаков / За полгода в Петербурге введено почти 1,5 млн жилья. Эксперты констатируют, что, несмотря на мрачные предсказания, темпы строительства не снижаются. ➔

По данным городского Комитета по строительству, по состоянию на 1 июля 2015 года в Петербурге было сдано в эксплуатацию 1,445 кв. м жилья, что составляет 53,5% от общего объема запланированного ввода.

Рынок покупателя

Директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова отмечает, что показатели ввода за первое полугодие не уступают прошлогодним.

«Наблюдавшееся в целом по рынку снижение продаж оказалось не столь критичным, как прогнозировали эксперты. У разных компаний показатели отличаются, но в среднем снижение составило менее 40% относительно ажиотажного спроса в 2014 году. Уже во II квартале было отмечено повышение активности покупателей. Восстановлению спроса способствовал также механизм ипотеки с господдержкой», – уверена госпожа Гуртова.

С ней не согласен Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь». «Начиная с января этого года, после ажиотажного всплеска спроса в конце 2014-го, рынок недвижимости пребывает в состоянии стагнации. Говорить об остром кризисе на рынке не приходится, еще появляются новые проекты и новые инвесторы, но рынок окончательно стал рынком покупателя. В целом это не так уж и плохо – борьба за покупателя позволит девелоперам пересмотреть подходы к ведению новых проектов, повысить эффективность своей деятельности и подготовиться к моменту, когда кризисные явления в экономике будут преодолены и рынок недвижимости снова пойдет в рост», – считает господин Лернер.

Впрочем, он, как и коллеги, полагает, что за 2015 год ввод в эксплуатацию окажется сравним с прошлым годом.



В целом по рынку за первое полугодие снижение продаж составило менее 40%

Массы в тренде

По данным «Петербургской недвижимости», значительных изменений в структуре спроса по классам на первичном рынке Санкт-Петербурга и пригородной черты Ленобласти в первом полугодии 2015 года не наблюдается: на жилье массового спроса в объеме реализованного жилья традиционно приходится около 93%.

По предварительным оценкам, объем ввода новых объектов на первичный рынок квартирного жилья Санкт-Петербурга и пригородной черты Ленинградской области по итогам первого полугодия 2015 года составил 2,1 млн кв. м. Этот показатель сопоставим с уровнем активности 2013 года, когда рынок пополнился 2,3 млн кв. м. Среди наиболее крупных объектов, выведенных в продажу, можно отметить новые корпуса в таких крупных проектах, как «Солнечный город»

и «Чистое небо» (Setl City), «Вернисаж» и «Краски лета» (Полис Групп), «Золотые купола» (РосСтройИнвест), «Новое Сертолово» (КВС), «Трумп Парк» (MirLand Development).

«Во II квартале 2015 года наблюдается усиление активности девелоперов по выводу в продажу новых объектов, в том числе в сегментах жилья высоких ценовых категорий. Если в I квартале 2015 года на рынок вышел только один объект класса элит – «Дом у ратуши» (Setl City), то во II квартале 2015 года предложение пополнилось такими объектами, как «Монополист» (холдинговая компания «Форум»), «Русский дом», «Три ветра» (Возрождение СПб), «Усадьба на Ланском» (С.Э.Р.), Fjord на Малом пр. В.О. (ЮИТ Санкт-Петербург), Ostrov (Строительный трест)», – перечисляет Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

МНЕНИЕ



Ольга Трошева,
руководитель
консалтингового
центра
«Петербургская
недвижимость»:

– В последнее время в структуре спроса возрос объем сделок на жилье в пригородных районах Ленинградской области. Сейчас на пригород приходится порядка 45-50% заключенных договоров на приобретение квартир класса масс-маркет. Для сравнения, два года назад, в середине 2013-го, этот показатель находился на уровне 35%, а в середине 2014-го – 40%.

Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема», добавляет: «В I квартале 2015 года было заметно увеличение интереса со стороны покупателей, во II квартале оно продолжилось и монетизировалось. В этом году наиболее удачным месяцем у нас пока был апрель. В мае значительно выросло количество обращений из других регионов. На праздниках люди приезжали на просмотры, и сделки с иногородними покупателями стали для нас яркой тенденцией мая-июня. Летом активизировались агентства недвижимости, с которыми мы сотрудничаем. В наш проект риэлторы чаще приводят покупателей «однушек», покупатели больших квартир предпочитают взаимодействовать напрямую с нашим отделом продаж. В целом первая половина 2015 года развивалась по нарастающей, но дальше загадывать сложно. Пока основной для дальнейшего роста нет».

Разнонаправленная тенденция

Роман Русаков / Сейчас на цены влияют разнонаправленные факторы. Например, рост себестоимости строительства способствует росту цен, а снижение спроса и повышение конкуренции сдерживают его.

Из-за сокращения запусков новых проектов и очереди сохранилось и предложение – в результате соотношение спроса и предложения оказалось достаточно сбалансированным. Итог – на некоторых объектах наблюдается небольшой рост цен, на других – небольшое снижение. «В целом же на рынке нет ни серьезного роста цен, ни их падения», – считает директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова.

По мнению Марка Лернера, генерального директора ком-

пании «Петрополь», с рынка практически полностью ушли покупатели-инвесторы, что связано с низкой текущей доходностью недвижимости. «Спрос переместился в пользу объектов с высокой стадией готовности. По этой причине объекты на низкой стадии дешевеют, а на высокой, особенно с удачным местоположением, дорожают. Сильнее всего упал спрос и цены в объектах, расположенных в ближайшем удалении от КАД», – уточняет господин Лернер. По его мнению, наибольший спрос сохраняется на квартиры в жилых комплексах, имеющих внутригородское расположение. Руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева добавляет, что по состоянию на начало июля средняя цена предложения в объектах класса масс-

маркет в Санкт-Петербурге составила 105,9 тыс. рублей/кв. м, в том числе 122,1 тыс. рублей/кв. м в подклассе комфорт и 88,9 тыс. рублей/кв. м в подклассе эконом. «По итогам полугодия рост этого показателя составил +3%. При сохранении стабильной макроэкономической ситуации мы ожидаем годовой прирост на уровне 6-7%», – уточняет она. Иной точки зрения придерживается Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб». «Если рассматривать в целом Петербургскую агломерацию, то цена скорректировалась в сторону уменьшения всего на 1%. Резкого снижения стоимости жилья, которое наблюдалось в 2009 году (на 20% по итогам года), сегодня на рынке не отмечается», – говорит он. При этом эксперт отмечает, что снижение стои-

мости «квадрата» произошло в проектах, реализуемых за пределами КАД (не далее 20 км от города), и составило около 7%. «Основная причина – концентрация большого объема предложения в нескольких локациях: Кудрово, Девятикино-Мурино-Бугры, Всеволожск», – заключает господин Буслов.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова констатирует: «Негативный прогноз о том, что произойдет обвал цен, не оправдывается. На прежнем уровне цены поддержит еще одно важное явление: вывод в продажу новых объектов сократился почти на 40% по отношению к прошлому году.

Уменьшающийся объем предложения не позволит снизить стоимость квадратного метра. Застройщики ведут себя осторожно, не выводят новые проекты на рынок, откладывают старт продаж. В конце текущего года в связи с тенденцией сокращения объема предложения возможен рост в пределах 5-7%».

МНЕНИЕ



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

– Одна из главных тенденций первого полугодия – снижение объема продаж, который оценивается экспертами по-разному – от 25 до 40%. Цифры разнятся в зависимости от того, выводила ли компания на рынок новый объект. Вывод нового проекта сопровождается пиком продаж: покупатели стараются приобрести жилье по минимальным ценам, на начальной стадии совершаются инвестиционные покупки. На объектах, где состоялась открытие продаж, снижение спроса оказалось минимальным, а в компаниях, где выданы нового объекта не было, произошло заметное снижение.

НАО пляшет от бочки

Михаил Немировский / Власти Ненецкого автономного округа представили прогноз развития экономики региона на ближайшие три года. Перспективы округа крепко привязаны к цене на «бочку», при стоимости барреля в 60 USD власти ждут роста ВРП и промпроизводства, но доходы бюджета и объем инвестиций упадут в любом случае.

Прогнозный план социально-экономического развития региона представил окружной Департамент финансов, экономики и имущества. По данным чиновников, разработаны два сценарных прогноза. Первый, базовый, основан на стоимости нефти марки Urals 60 USD за баррель в 2016 году и среднегодовом курсе национальной валюты в 56,8 рубля за доллар США. Оптимистический сценарий развития подразумевает, что стоимость «бочки» вырастет до 70 USD за баррель, а доллар будет постепенно падать к рублю (в среднем на 2 рубля в год) и составит 52,4 рубля.

Источники оптимизма

Согласно базовому сценарию, валовой региональный продукт вырастет со 177,7 млрд рублей в 2015 году до 205,3 млрд рублей в 2018 году, то есть на 15,5%. Любопытно, что главный скачок экономики должен произойти уже в 2015 году – на 6%, такими же темпами экономика будет расти и в последующие годы. При этом пик физического объема ВРП придется на 2016 год (115% к 2015 году), а в 2017 году, наоборот, просядет (101,6% к 2016 году). За счет чего произойдет резкий скачок ВРП, пока непонятно. В 2013 году ВРП составил 171,7 млрд рублей, а по итогам 2014 года вообще упал на 300 млн рублей.

Бурный рост ожидает и выпуск товаров и услуг: после провального 2014 года 2015-й обещает дать объем в 176,5 млрд рублей и дальше по нарастающей – 187,5 млрд в 2016 году (6,2%), 193,5 млрд в 2017 году (на 3,2%) и 205 млрд рублей в 2018-м (5,8%). Итоговый прирост составит 14%. Объем промышленного производства увеличится со 158 млрд рублей в нынешнем году до 182,6 млрд рублей три года спустя (на 15,6%). Большую часть в ИПП традиционно занимает добывающая отрасль. В 2015 году на недобывающая промышленность приходится

в общем индексе промпроизводства только 4,5% (5 млрд рублей), к 2018 году эта доля не изменится, но объем вырастет до 7 млрд рублей.

Бюджет ужмуг

Впрочем, не все сегменты экономики могут похвастать столь оптимистичным прогнозом. В частности, в регионе ожидается замедление темпов роста инвестиций в основной капитал. В 2015 году объем инвестиций составит 78,1 млрд рублей, прогнозируемый объем на следующий год – 78,9 млрд рублей, на 2017-й –

Валовой региональный продукт вырастет со 177,7 млрд рублей в 2015 году до 205,3 млрд рублей в 2018 году, то есть на 15,5%

79,2 млрд, на 2018-й – 80,6 млрд. При этом бюджетные инвестиции особых изменений не претерпят и будут колебаться на уровне 3 млрд рублей в год.

Ужиматься и дисциплинироваться будет регион и в части бюджетной политики. В 2016 году планируется сокращение бюджета НАО примерно на 4 млрд рублей. Базовый сценарий прогноза предполагает уменьшение доходов консолидированного бюджета НАО до 15,092 млрд рублей против 15,487 млрд в текущем году, расходов – с 18,97 млрд до 16,418 млрд рублей. Еще на 2 млрд рублей бюджет «похудеет» по расходам в 2017 году – до 14,417 млрд рублей. Вместе с тем нельзя не отметить, что в 2015 году был зафиксирован рекордный дефицит бюджета – 3,48 млрд рублей, в 2016 году дефицит сократится до 1,3 млрд рублей, а с 2017 года бюджет региона впервые станет профицитным.

Также администрацией округа прогнозируется снижение темпов роста зарплат в регионе. Согласно базовому прогнозу, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по региону вырастет с 68 тыс. рублей в 2015 году до 70 тыс. рублей в 2016 году, 72 тыс. рублей в 2017-м и 73 тыс. рублей в 2018 году. Такого раздолья, как в 2013 году, ждать уже не стоит, говорят в правительстве области, трехлетний прирост составит лишь 6,9%. Вообще населению придется хорошо затанцевать по пояс – суммарные расходы населения будут расти на 3-4 млрд рублей в год и серьезно опережать рост

доходов (по 1 млрд в год). При этом уровень безработицы в регионе снижаться не спешит. В 2015 году он завис на уровне 2,40% и останется на нем как минимум до 2018 года.

Базовый сценарий развития округа опирается на базовый сценарий Минэкономразвития, при котором мы не увидим существенных изменений в котировках нефти в ближайшее время, а значит, в стоимости рубля к бивалютной корзине, говорит аналитик инвестиционного холдинга «Финан» Антон Сороко. «Полагаем, что этот сценарий действительно стоит расценивать как базовый: дальнейшего существенного снижения нефтяных цен мы не ожидаем, но и для роста пока предпосылок немного. Тем более что при верстке бюджета субъекта всегда стоит исходить из более пессимистичных оценок ситуации: распределить дополнитель-

МНЕНИЕ



Антон Сороко,
аналитик
ИХ «Финан»:

– На рынке сейчас тот самый хрупкий баланс, когда после длительного направленного движения факторы, которые недавно двигали котировки, постепенно становятся неактуальными, а новые поступающие инвесторам данные пока нельзя назвать однозначными. Темпы роста мировой экономики, а также потенциальный рост предложения в ближайшие годы будут формировать зону комфорта, по моим оценкам, в районе 75-80 USD за баррель, хотя Греция и Китай формируют некоторые риски для такого варианта развития событий, что и привело к текущему снижению цен. Ситуация с добывающими регионами достаточно простая – для их развития очень важна рублевая стоимость нефти, которая из-за девальвации за последний год практически не изменилась, так что им намного проще проходить через кризисные явления.

ные доходы казны всегда проще, чем урезать уже запланированные расходы», – добавляет эксперт. По данным холдинга, нефтяные котировки сейчас торгуются на весьма комфортном как для покупателей, так и продавцов уровне в 65 USD за баррель марки Brent (у продавцов еще свежи воспоминания о 40 USD, а у покупателей – о 120 USD за бочку), но в последние несколько дней продвижение вверх существенно замедлилось.

ЦИФРА

4 млрд рублей

потеряет бюджет НАО в 2016 году

Стройматериалам дадут площадку

Михаил Немировский / Фонд РЖС в сентябре выведет на торги 25 га земли на западе Петрозаводска общей стоимостью 36,5 млн рублей. Ведомство предлагает заинтересованным инвесторам посадить на пятно производство строительных материалов для жилищного строительства и поддержать региональные стройки, которые в минувшем году отметили рекордом.

Торги по продаже пяти земельных участков, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, Фонд РЖС назначил на 23 сентября. Речь идет о федеральной земле, расположенной на западе Петрозаводска, в микрорайоне Сулажгора. Наделы ограничены Пограничной ул., терри-

торией лыжной базы на западе и лесным массивом на юге. Всего на продажу выставлено 24,8 га земли (пять участков от 1,5 до 11,3 га), общая начальная стоимость лотов составляет 36,5 млн рублей. Фонд предлагает помощь при подготовке и согласовании документации по планировке территории, при получении разрешения на строительство и разрешения на ввод зданий в эксплуатацию.

Согласно градостроительному плану земельного участка, утвержденному администрацией Петрозаводского городского округа от 22 апреля 2015 года № 1989, участок относится к Пп III-V – зона промышленных предприятий III-V классов опасности. Помимо промпредприятий здесь можно разместить складские комплексы, административные здания,

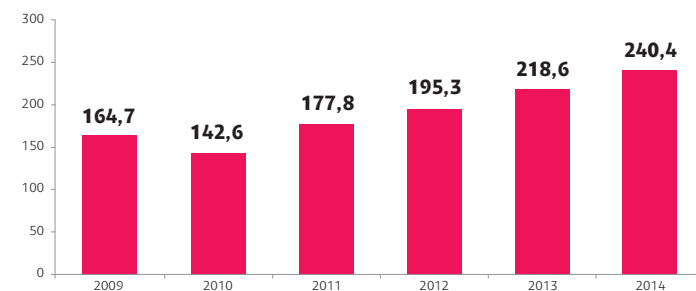
объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. В новом промышленном импульсе сейчас остро нуждается экономика региона. Рост промпроизводства в регионе по итогам 2014 года составил всего 0,3%. А если учесть провал 2013 года на 8,7%, то можно говорить о полноценной стагнации республиканской промышленности. Впрочем, пара цехов на 25 га вряд ли сможет поправить ситуацию. Зато у инвестора есть возможность включиться в Программу развития предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения в Республике Карелия до 2020 года. Как рассказали в областном Минстрое, реализация программы позволила в 2014 году увеличить объем производства конструкций и деталей сборных железобетонных, а также изделий крупнопанельного домостроения до 82,8 тыс. куб. м – это 104,1% к 2013 году. На предложенных фондом участках имеет смысл построить и кирпичный завод – единственное в республике про-

изводство керамического кирпича в пос. Березовка Кондопожского муниципального района было закрыто в 2013 году. И уже два года регион везет кирпич из столичных регионов. В целом новые производства стройматериалов закрепят тот исторический максимум ввода жилья, на который Карелия вышла в 2014 году. На терри-

тории региона было введено 240,4 тыс. кв. м жилья, что на 10% превысило результат 2013 года и стало рекордным показателем за последние 22 года. Рост показывает и 2015 год. За первое полугодие 2015 года в регионе введено 82,1 тыс. кв. м жилья. Строители ввели почти на 17% больше, чем с января по май 2014 года.



Ввод жилья в Республике Карелия, тыс. кв. м общей площади жилых домов



Источник: Министерство строительства, ЖКХ и энергетики Республики Карелия

Озеленение разбилось на сегменты

Максим Шумов / Сегодня застройщики весьма разборчиво подходят к благоустройству жилых кварталов – в эконом-классе строители стараются ограничиться работами по СНиПам, в элитном сегменте, где благоустройство может стоить до 15% сметной стоимости, дополнительные работы по озеленению могут повысить ликвидность проектов. ➔

По словам Дениса Бабакова, коммерческого директора «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», затраты на благоустройство зависят от масштаба жилого проекта и его концепции. Например, для жилого комплекса бизнес-класса «Три ветра» специалистами разработан индивидуальный проект благоустройства дворов и прилегающей территории. Предусмотрено максимально возможное озеленение с посадкой деревьев, установка малых архитектурных форм и устройство детских площадок.

Разница в качестве

По словам руководителя направления продаж и маркетинга группы SOLO Людмилы Теор, в центральных локациях, где и располагается большая часть элитных проектов, существует дефицит зеленых пространств и значение благоустроенной территории в жилом комплексе приобретает особый смысл. За последние годы у потенциальных жильцов элитных квартир благоустроенная территория воспринимается как нечто само собой разумеющееся, поэтому дизайн-проект двора девелопер должен уделять особое внимание. «Центр требует не столько оригинальности, сколько ощущения комфорта и приватности. Например, дизайн-проекты дворовых пространств в объектах нашей компании, таких как «Гранвиль», разрабатываются по авторским проектам, подразумевают полную свободу от автомобилей, наличие малых архитектурных форм, обязательное освещение, при этом компоненты должны быть выдержаны в едином стиле и вписываться в общий ансамбль жилого комплекса», – уточняет госпожа Теор. Оформление дворовых территорий в элитных жилых комплексах эксперт оценивает примерно в 10-15% от стоимости проекта.

Геннадий Толкачев, руководитель отдела продаж ЖК «Золотая миля», отмечает, что благоустройство в жилых комплексах разных сегментов отличает лишь уровень и качество реализации проектов благоустройства. «Например, в ЖК «Золотая миля» в Казахстане мы использовали оригинальное решение парковки. Она нахо-



Хороший ландшафтный дизайн способен выделить проект на фоне конкурентов

дится полностью под придворовой территорией. Такой подход повышает уровень безопасности двора для детей и позволяет разместить на всегда ограниченном пространстве больше площадок для отдыха и зеленых зон», – говорит эксперт.

В бюджетных проектах редко уделяют столь пристальное внимание вопросу благоустройства, считает генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс» Игорь Оноков. По его словам, в этом сегменте для покупателя важнее низкая цена квадратного метра. Вместе с тем хороший ландшафтный дизайн способен выделить проект на фоне конкурентов. Тем не менее для благоустройства используется менее экзотические решения, чем в «элите».

«В сегменте премиум покупатель уже довольно искушен. Если раньше придомовая инфраструктура воспринималась как некое дополнение к объекту, то сейчас как один из ключевых критериев при выборе квартиры. Пешеходные тротуары, деко-

ративные растения и освещение, детские площадки и скамейки – без этих элементов не обходится уже ни один проект», – рассказывает господин Оноков. Он добавляет, что из соображений «удивить своего клиента» застройщики привлекают именитых архитекторов и дизайнеров. «Дизайн набережной и внутреннего двора для жилого комплекса «Леонтьевский мыс» разработала всемирно известная студия YOO inspired by Starck. Мощные дорожки, дизайнерское наружное освещение и места отдыха для жителей, доступ во двор открыт только для его жителей – все это создает ощущение собственного зеленого оазиса», – рассказывает Игорь Оноков.

Благоустройство уйдет в массы

При этом эксперты отмечают, что в перспективе удачные примеры благоустройства так или иначе будут «спускаться» от элит- в комфорт- и эконом-класс.

«Индивидуальные проекты благоустройства в нашей компании разрабатываются и для объектов масс-маркет. Например, для разработки ландшафтного решения по благоустройству береговой территории вдоль реки Охты, прилегающей к кварталу «Новая Охта», мы проводим конкурс среди российских и зарубежных архитекторов и ландшафтных дизайнеров. Решение должно включать планировку территории, зонирование, предложения по возведению функционально оправданных малых архитектурных форм, элементы средового дизайна, освещения и озеленения», – добавляет Денис Бабаков.

В конце июня компания начала прием заявок, и сегодня на конкурс поступило 132 заявки (43 командных и 89 индивидуальных). Большинство заявок (84 из 132) – от архитекторов из России. Остальные – от их коллег из стран Западной Европы, Китая, Индии и Канады. Как сообщил господин Бабаков, особое внимание проектировщики уделяют границе воды и суши, тщательно продумают решение рекреационных зон. Еще один важный аспект – разработка малых архитектурных объектов, которые будут оцениваться в отдельной номинации.

При этом единого мнения о том, какие элементы благоустройства являются обязательными, а какие люксовыми, у участников рынка нет. Игорь Оноков заявляет, что все нормы и правила благоустройства регламентируются СНиПом. К примеру, по правилам, около 25% от общей площади застройки должно быть озеленено. «К «добровольным» работам можно отнести только высадку дополнительных зеленых насаждений, в том числе цветов, на территории жилого комплекса или изменение благоустройства двора», – уточняет Андрей Ильичев, директор управляющей компании «Пионер-Сервис». – Остальные работы по благоустройству являются обязательными. На дополнительные работы приходится примерно 3-5% от бюджета на благоустройство». По словам Геннадия Толкачева, руководителя отдела продаж ЖК «Золотая миля», обязательных требований по благоустройству нет. При этом застройщики понимают, что благоустроенные проекты более ликвидны, поэтому негласным стандартом можно считать наличие тротуаров и проезжей части, электрического освещения и зеленых насаждений, мест под мусорные баки, зоны отдыха, спортивные и игровые площадки, парковки.



Краткий век комфорта

Максим Шумов / После создания красивой продажной картинки жилых комплексов застройщики, как правило, самоустраниются от решения вопросов благоустройства, передавая все объекты на баланс управляющих компаний. При этом УК сталкиваются с необходимостью обновления этих фондов уже после трех лет эксплуатации.

По данным Геннадия Толкачева, руководителя отдела продаж ЖК «Золотая

миля», длина жизненного цикла элементов благоустройства сильно зависит от климатических условий в регионе. Но в среднем обновление элементов благоустройства требуется раз в три года. «Как правило, застройщики не занимаются объектом после сдачи его в эксплуатацию. Исключением может стать гарантийное обязательство застройщика», – добавляет менеджер. Андрей Ильичев, директор управляющей компании

«Пионер-Сервис», рассказал, что срок службы объектов благоустройства зависит от формы элементов, качества материалов и условий их эксплуатации. Любые конструкции требуют ежегодного мелкого ремонта, окраски. При регулярном уходе бетонные конструкции (клумбы, полусферы) служат в среднем 5-7 лет, детские площадки – 10-15 лет, скамейки – 7-10 лет, тротуарная плитка – 10-15 лет. Обычно поддержание благоустройства двора и чистоты

мест общего пользования, озеленения территории – одна из задач управляющей компании, говорит эксперт. «Однако в нашем случае (УК «Пионер-Сервис» входит в состав ГК «Пионер» – прим. ред.) застройщик активно сотрудничает с управляющей компанией, в случае необходимости УК может рассчитывать и на финансовые, и на интеллектуальные ресурсы группы. Например, ГК «Пионер» подарила на новоселье жителям ЖК YE'S

большую инновационную новогоднюю елку», – поведал господин Ильичев. По его словам, текущий ремонт большинства элементов благоустройства, окрашивание конструкций, покос травы, высадку растений управляющие компании обычно осуществляют своими силами. К услугам подрядных организаций прибегают в том случае, когда необходимо выполнить работы, требующие специальной квалификации.

Срок службы элементов благоустройства

- Бетонные конструкции **5-7 лет**
- Детские площадки **10-15 лет**
- Скамейки **7-10 лет**
- Тротуарная плитка **10-15 лет**

Источник: УК «Пионер-Сервис»

ЖИЛЬЕ

Элитный район вне застройки

Михаил Немировский / Один из самых престижных районов Петербурга – Курортный – не может похвастаться активным жилищным строительством. В 2014 году здесь ввели всего 14 тыс. кв. м жилья, а в 2015 году в районе вообще не ввели ни одного объекта.

На данный момент Курортный район является самым престижным пригородным районом Санкт-Петербурга, причинами этому являются непосредственная близость к Финскому заливу и большая протяженность береговой линии, городская прописка, удобное транспортное сообщение с обжитыми районами города, рассказала Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Петербурге. Но при всей своей элитарности район нельзя назвать зоной активного строительства, говорят эксперты. По данным руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, за 2013–2014 годы в Курортном районе было введено в эксплуатацию 117 тыс. кв. м жилья (без учета ИЖС), а за I квартал 2015 года и вовсе ничего не было сдано. За 2014 год на рынок Курортного района было выведено всего 14,2 тыс. кв. м жилья. На долю района в общем объеме вывода новых проектов в целом по Петербургу пришлось лишь 0,4%. При этом в продаже в 2015 году не появилось ни одного нового объекта.



Доля Курортного района в общем объеме ввода жилья в городе составляет лишь 0,4%

Скучное предложение

На начало июля в открытой продаже находятся 11 жилых комплексов – восемь проектов класса масс-маркет (на их долю в общем объеме предложения приходится почти 58%) и три апартмент-отеля класса элит. В основном жилье массового спроса возводится в городах Сестрорецк и Зеленогорск, элитные объекты традиционно размещаются в престижных локациях вблизи курортных зон Зеленогорска, Репино и т. д. По данным госпожи Трошевой, общий объем рынка первичного жилья (без жилья в формате ИЖС и «таунхаус») в Курортном районе на конец II квартала 2015 года составил 149,8 тыс. кв. м жилья, из которых в предложении находится 43,8 тыс. кв. м. «При этом по состоянию на конец I квартала 2015 года Курортный район занимал третье место по объему предложения жилья класса элит на территории Санкт-Петербурга (10%)», – поведала эксперт.

По оценке Тамары Поповой, руководителя отдела исследований Knight Frank St Petersburg, на сегодняшний день в продаже находятся 10 жилых комплексов общей площадью 135 тыс. кв. м (около 2,4 тыс. квартир). Основной объем застройки, по словам экспертов, сосредоточен в Сестрорецке (около 80% строящихся квартир). Наиболее крупные объекты в городе – ЖК «Дом у разлива» компании «Прок» и ЖК «Диона» компании «ЦДС». В свою очередь, Ольга Трошева в список крупнейших проектов занесла намывные территории «Новый берег» компании «Северо-Запад Инвест», застройку девелопером «Лидер Групп» бюджетным и коммерческим жильем территории аэродрома Горская (195 тыс.

кв. м), проект компании «СПб Реновация» по строительству жилья в пос. Песочный (более 340 тыс. кв. м), инвестиционный проект «Петровский арсенал» компании Jensen Group – здесь с помощью привлеченных застройщиков компания планирует построить около 197 тыс. кв. м жилья.

Госпожа Трошева отмечает, что за I квартал 2015 года в Курортном районе на первичном рынке реализовано 5,5 тыс. кв. м жилья всех классов, на класс масс-маркет пришлось 80% заключенных сделок. Объем спроса в течение 2014 года фиксировался примерно на том же уровне – от 5,6 до 9,3 тыс. кв. м в зависимости от квартала. «Развитие проектов эконом- и комфорт-класса в Курортном районе тормозит высокая стоимость земли и удаленность от метро. Покупатели, приобретающие квартиры для постоянного проживания здесь, – это, как правило, те, кто уже живет в Курортном районе и реализует отложенный спрос. Или же любители загородного отдыха, кто уже имеет городскую квартиру и рассматривает приобретение больше как дачный вариант», – добавила директор управления стратегического маркетинга холдинга RVI Вера Серезина. Большой объем предложения в Курортном районе приходится на малоэтажное строительство. По данным консалтингового

центра «Петербургская недвижимость», несмотря на то что многоквартирные дома составляют около 54% всего объема строящегося жилья, 7 из 12 объектов в продаже имеют этажность не выше четырех этажей с мансардой. «В общем объеме предложения преобладают малоэтажные проекты. Преимущественно коттеджные поселки (элиты и бизнес-класс), стоимость которых самая высокая по Ленобласти», – соглашается Вера Серезина. По ее словам, самый крупный проект в продаже на текущий момент – поселок таунхаусов Kantele застройщика ГК «ЦДС».

Без новой земли

Эпицентром внимания градозащитников, общественных активистов и оппозиционных депутатов последние пять лет был проект «Новый берег» компании «Северо-Запад Инвест», принадлежащей главе «Новатэка» Леониду Михельсону. Намыв 370 га новых территорий в Лисьем Носу, компания намеревалась привлечь застройщиков для возведения более 2 млн кв. м жилья. Однако дальше проекта дело так и не пошло – соглашение о намерениях компания подписывала еще с Валентиной Матвиенко, аппарат Георгия Полтавченко сначала отказался строить инженерную инфраструктуру под проект, потом несколько раз откладывал утверждение ППТ. Последний проект планировки был утвержден в марте 2015 года, одновременно были продлены сроки инвестпроекта – до 2028 года. Но как сообщили «Строительному Еженедельнику» источники, знакомые с ситуацией, реализация проекта, по сути, закончилась, не начавшись, – власти отбили у инвестора желание работать в городе. «Михельсон приехал на совещание, посмотрел на то, что у нас тут творится, и плюнул на это все, с этой администрацией он работать не будет», – поведал источник. Он добавил, что глава «Новатэка» успел вложить в проект более 3 млрд рублей.



центра «Петербургская недвижимость», несмотря на то что многоквартирные дома составляют около 54% всего объема строящегося жилья, 7 из 12 объектов в продаже имеют этажность не выше четырех этажей с мансардой. «В общем объеме предложения преобладают малоэтажные проекты. Преимущественно коттеджные поселки (элиты и бизнес-класс), стоимость которых самая высокая по Ленобласти», – соглашается Вера Серезина. По ее словам, самый крупный проект в продаже на текущий момент – поселок таунхаусов Kantele застройщика ГК «ЦДС».

Престиж не в цене

Эксперты отмечают, что, несмотря на заявленную элитарность, цены на жилье в Курортном районе намного ниже среднегородских. Так, по словам Ольги Трошевой, по данным на 1 июня, средняя цена «квад-

цифра

0,4%

пришлось на долю Курортного района в общем объеме вывода новых проектов в целом по Петербургу в 2014 году

Жилье

Жилье ползет на берег

Михаил Немировский / Дефицит свободных пятен в Курортном районе и стремление повысить ликвидность своих проектов подталкивает инвесторов к попыткам вовлечь в оборот прибрежные территории залива, строительство жилья на которых запрещено. Общественники и экологи бьют тревогу – под видом санаториев и гостиниц скрываются апартаменты, которые легко распродаются в собственность.

За последние пять лет были построены три элитных коттеджных поселка и один апартамент-отель, говорят эксперты. На текущий момент в продаже три таких проекта – ЖК Landskrona House, ЖК Cristal от Apriori Development Group и ЖК «Первая линия» от ГК «Пионер». Последние два жилых комплекса, стоящих, по сути, прямо на пляже, вызвали претензии не только градозащитников, но и Смольного.

Водоохранная зона по действующему законодательству фактически не является ограничением для строительства. Ограничением является береговая полоса (20 м от уреза воды), которая не подлетит приватизации и где должен быть обеспечен свободный проход, объясняет эксперт ЦЭ «ЭКОМ» Андрей Резников. Тем не менее значительная часть прибрежной зоны имеет в генплане и ПЗЗ зонирование «для размещения санаторно-курортных учреждений и гостиниц». Это зона ТРЗ-2 (предназначена для санаториев, гостиниц, дач и т. д.) и ТРО-1 (пляжи и объекты водного спорта). В этих зонах нельзя строить жилье, но можно гостиницы и спортивные объекты. «Фактически строится жилье

и называется если малоэтажное, то «дачи» или «база отдыха», если многоэтажное, то «апартамент-отель». Потом в нем продаются доли (фактически квартиры или дома) – и «профит», – говорит эксперт ЖК Cristal, к слову, построен именно в зоне ТРЗ-2.

Схожая ситуация и с проектом компании «Пионер» – под видом строительства медцентра на крупном участке на границе Комарово и Зеленогорска был вырублен лес и сейчас достраивается жилой комплекс. Разрешение было выдано именно на строительство «многофункционального медицинского и оздоровительного центра» (проект реализуется совместно с клиникой Life Energy), однако квартиры открыто продаются. В 2013-2014 годах Смольный неоднократно пытался опротестовать это строительство в суде, но успеха не добился.

Апартаменты легализуются через суд – законодательство фактически не запрещает продажу отдельных номеров в гостиницах, а наличие какого-нибудь медицинского кабинета (спа-комплекса) позволяет застройщику объявлять весь объект имеющим «оздоровительные» цели, рассказали

в движении «Живой город». По словам активистов, есть и еще один вариант легализации – выделение земельных участков через публичные слушания по УРВИ для размещения стационарных объектов там, где они фактически уже существуют много лет. Примеры – ресторан «Причал» (Приморское шоссе, 480) и отель «Лайнер» (Приморское шоссе, 482) в Комарово. «Эти заведения на заповедном комаровском берегу построены уже много лет назад на месте небольшого советского кафе «Спутник». Однако объектов, поставленных на кадастровый учет, до сих пор в RGIS не значилось, и только в феврале этого года прошли публичные слушания, на которых якобы должны разрешить их строительство», – говорят градозащитники.

Кроме того, лакомым куском для бизнеса являются также бывшие советские санатории, например пансионат «Дюны» в Сестрорецке, продажа которого главе Группы ЛСП Андрею Молчанову пока приостановлена губернатором. Полузаброшенные санатории легко могут превратиться в элитные жилые комплексы, говорят в «Живом городе».

КСТАТИ

Самым дерзким случаем берегозахвата общественники называют проект строительства апартаментов компании «Териоки» недалеко от Золотого пляжа в Зеленогорске. Напомним, в 2011 году компания снесла ресторан на Малиновой ул., 1, (выходил прямо на пляж) и приступила к строительству апартаментов. При этом объект строился в «пляжной» зоне ТРО-1 под видом объекта водного спорта, где запрещено капитальное строительство. После массовых обращений жителей градоначальник приказал Службе госстройнадзора разобраться в ситуации. В 2013 году по иску службы арбитраж признал постройку самостроем и подтвердил постановление о сносе здания. Однако в начале 2015 года новому руководству компании удалось договориться со Смольным. Мировое соглашение предполагало снос четвертого этажа постройки и перепрофилирование здания под ФОК.

Легализация таких проектов действительно может привести к массовой застройке прибрежной зоны. Нужно законодательное решение – во-первых, специальный закон о городских пляжах, во-вторых, разделение зон пляжей и объектов водного спорта, предлагает выход господин Резников.

Вряд ли легализация вызовет строительный бум во всей прибрежной зоне, но для жителей Зеленогорска, безусловно, станет огромным разочарованием, говорит координатор «Живого города» Дмитрий Литвинов. «Подобные примеры очень сильно препятствуют развитию курортной инфраструктуры района, так как чиновники понимают: любой участок, выделенный под подобный проект, может быть превращен в жилье», – констатирует господин Литвинов.

Интервью

Михаил Медведев: «Курортный район может стать новой Юрмалой»

Курортный район, где еще с царских времен считалось престижным иметь дачу, сегодня к своим привычным преимуществам в виде мягкого климата, близости моря и неплохой инфраструктуры может добавить новые. Причем преимущества в глазах как девелоперов, так и покупателей жилья, уверен Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС».

могли бы стать большие территории для освоения с хорошей локацией. Но таких участков в Курортном районе практически не осталось. Альтернативным вариантом для девелоперов, думаю, может стать малоэтажная застройка коттеджного типа, уровня даже не бизнес-класс, а элиты – совсем небольшие поселки с высокой стоимостью квадратного метра.

– Видите ли вы необходимость и возможности для реновации части Курортного района?

– Пока, насколько мне известно, о реновации в этом районе речи не идет. Если бы подобный проект появился (при условии бюджетного финансирования и помощи застройщику в расселении старого фонда, для чего необходим административный ресурс) и был окупается, скорее всего, ГК «ЦДС» приняла бы в нем участие.

– А какие новые преимущества для потребителей могут появиться у этого района?

– Интерес покупателей к этой локации усилится, если будет совершенствоваться инфраструктура (магазины, школы, детские сады) и будут появляться новые рабочие места.

Наверное, повышению статуса Курортного района способствовала бы попытка индивидуализировать

территорию за счет крупных культурных событий – заложить новые культурные традиции. Это инициировало бы рост туристического потока, развитие инфраструктуры гостеприимства (отелей и т. д.) и создание рабочих мест. По сути, Курортный район мог бы стать новой Юрмалой. Особенно с учетом того, что объем выездного туризма очень сократился, Прибалтика стала не слишком комфортна с точки зрения приема граждан нашей страны, да и в Финляндию ехать сегодня не очень экономически целесообразно.

– Какое жилье – первичное или вторичное – больше востребовано в Курортном районе?

– Эта территория массово застраивалась в 1960-1980-х годах. Сегодня вторичный фонд совершенно неинтересен с точки зрения качества среды проживания и комфорта, хотя может иметь преимущество перед новостройками с точки зрения локаций. Но, как ни странно, объекты в Курортном районе, выходящие на рынок в последние годы,

очень удачно расположены. И поскольку современные дома априори предполагают большой комфорт, рядом расположенный вторичный фонд проигрывает в глазах покупателей.

– Как могут вырасти цены на недвижимость в этой локации в ближайшее время?

– Участники рынка пока еще осторожно оценивают ближайшие перспективы. Экономисты утверждают, что кризис еще не пройден, что в лучшем случае экономический рост начнется поздней осенью. Если все будет развиваться именно так, цены вырастут, вероятно, в пределах инфляции. Но если вдруг произойдет экономическое чудо и спрос резко увеличится, разумеется, условия про-

даж будут ощутимо ужесточаться для покупателей.

– Насколько велики потенциальные возможности для девелоперов в Курортном районе?

– Потенциал этой территории, без сомнения, ниже, чем у участков за территорией КАДА, где сейчас идет бурное жилищное строительство. Курортный район – все-таки сложившаяся территория во всех отношениях: со своей социальной инфраструктурой, с инженерными сетями, возможностями которых не беспределены. Через какое-то время, возможно, на продажу будут выставляться отдельные участки, которые уже находятся в частной собственности. И в силу своей немногочисленности они будут очень востребованы.



– Что может стать новыми полюсами притяжения этой территории для девелоперов?

– Девелоперам, безусловно, было бы интереснее реализовывать проекты комплексной застройки. Соответственно, преимуществом Курортного района

цифра

65-70 тыс. рублей –

нижний порог стоимости 1 кв. м жилья в Курортном районе

рестораны

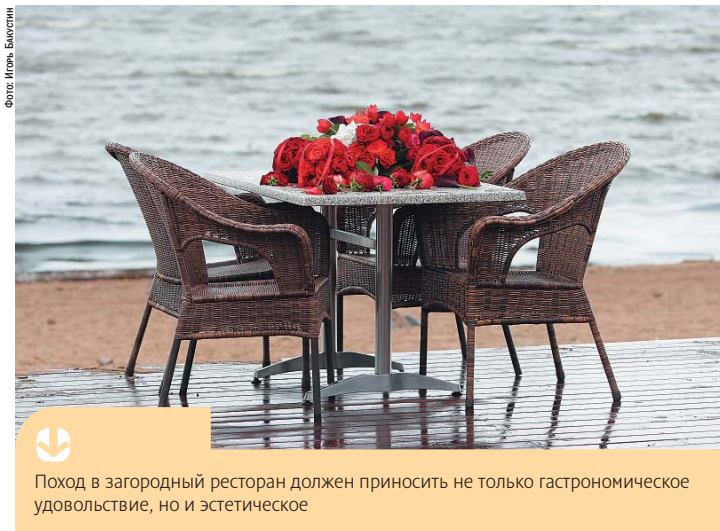
Загород со вкусом

Лидия Горборукова / Загородный ресторан выигрывает перед городскими заведениями не только благодаря местоположению и изысканным блюдам, приготовленным на свежем воздухе. Посетители идут сюда за комплексом услуг – вкусной едой, особой дачной атмосферой, а также загородными забавами – подвижными играми на природе, рыбалкой. Поэтому даже в кризис загородные рестораны не теряют своей притягательности.

Побережье Финского залива является привлекательным не только для загородной жилой недвижимости, но является идеальным местом для расположения ресторанов и кафе. Большинство загородных объектов общепита концентрируются на территории Курортного района Петербурга. Привлекательной локацией для рестораторов является и приозерское направление Ленинградской области. Пестрит ресторанами и кафе загородного характера и южное направление, которое манит горожан и туристов императорскими резиденциями Пушкина, Павловска, Петергофа и Стрельны.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, отметил, что рынок загородных ресторанов достаточно активно развивается, несмотря на кризисные явления в экономике, растет как количество подобных объектов, так и их средний уровень. «Сформировавшаяся курортно-рекреационная зона имеет такую высокую популярность, что многие рестораны не прекращают свою работу и в так называемый низкий сезон. Особенно это актуально в той связи, что с учетом увеличившейся сложности проведения отдыха за границей для многих жителей Петербурга и Ленинградской области вырос интерес к отдыху в пригородах», – отмечает эксперт.

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, констатирует, что популярность Курортного района обусловлена близостью к городу, прекрасными видовыми характеристиками, высокой плотностью населения, среди которого много людей с доходом выше среднего. Кроме того, в Курортном районе многие живут круглый год, что снижает фактор сезонности спроса,



Поход в загородный ресторан должен принести не только гастрономическое удовольствие, но и эстетическое

нежели на других загородных направлениях, говорит эксперт.

Каждый загородный ресторан старается удивить своих клиентов необычным стилем, красочным и запоминающимся интерьером, изысканными блюдами, приготовленными на свежем воздухе, веселой развлекательной программой. Многие рестораны предлагают не столько вкусную еду, сколько целые концепции отдыха – не просто съесть рыбу, но вначале поймать ее в озере по соседству. Прокатиться на катере всей семьей или поиграть в волейбол с друзьями – вариантов может быть масса.

Мераб Бен-Эл (Елашвили), президент ресторанный холдинга «Г.М.Р. Планета

Гостеприимства», уверен, что для загородных ресторанов, впрочем, как и для всех заведений Ленинградской области, самым главным являются локация и доступность: хорошая дорога, удобство подъезда и парковки. «Также важна хорошая обзорность – заведение должно быть видно – и, конечно, наличие прекрасного пейзажа, ведь поход в загородный ресторан должен принести не только гастрономическое удовольствие, но и эстетическое», – говорит эксперт. Он заметил, что сегодня большим спросом пользуются рестораны семейного формата, включающие детские игровые комнаты, мастер-классы, аниматоров, клоунов.

Михаил Рожко добавляет, что большинство ресторанов расположены в отдельных зданиях, построенных за последние 7-10 лет. «В Курортном районе это рестораны «Макрель», «Шале», «Рыба на даче», «Шалапин», «Сказка», «Атлантик», «Русская рыбалка» и многие другие. В южном направлении (Пушкин/Павловск) из крупных и известных ресторанов формата выше среднего, существующих уже много лет, я бы выделил знаменитое «Подворье» ресторатора Сергея Гутцайта, в Пушкине – рестораны «Даниэль» и «XIX век».

Ольга Аткачис, руководитель департамента стрит-ритейла компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также отмечает, что, как правило, загородные рестораны располагаются с видом на воду при наличии такой возможности. Если же ее нет, то и просто с видом «на природу». Это могут быть как отдельные рестораны, так и рестораны, относящиеся к отелям, культурно-историческим или деловым центрам.

МНЕНИЕ



Екатерина Заволокина,
руководитель
проектов отдела
стратегического

консалтинга компании JLL
в Санкт-Петербурге:

– Рестораны, расположенные непосредственно на заливе, как правило, представляют собой отдельно стоящие здания со своей территорией – вместилищем парковки для гостей, террасой, выходом на пляж и залив. В качестве примера можно привести рестораны «Русская рыбалка», «Гольфстрим». Но в Курортном районе также встречаются рестораны, расположенные не на первой линии залива. Это такие рестораны, как «Рыба на даче», «Касабланка», Stroganoff Bar & Grill. Такие рестораны делают ставку на прилегающую благоустроенную и озелененную территорию и хорошее меню.

Сезон спасает от кризиса

Лидия Горборукова / Загородные рестораны, несмотря на свою популярность, испытывают влияние кризиса. По словам экспертов, в выигрыше находятся сетевые объекты, а вот единичные проекты продолжают закрываться либо переформатироваться во что-то попроще.

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, говорит, что загородные рестораны за период с мая по сентябрь делают 80-90% от объема годовой выручки. «Многие рестораны, например расположенные в южном направлении, также организовано кормят туристические группы, приток которых обусловлен наличием двор-

цов, парков и музеев в данной локации. Туристы способны обеспечить до 40-50% дохода в сезон. Все эти заведения расположены в отдельных зданиях и имеют свою небольшую парковку и летние террасы», – добавил собеседник. По мнению Мераба Бен-Эл (Елашвили), президента ресторанный холдинга «Г.М.Р. Планета Гостеприимства», доходность загородных ресторанов обычно ниже на 20-30%, чем у заведений, расположенных в центре города. «Сезонность очень сильно влияет на загородные заведения – это ключевой фактор для них. Вне сезона выручка таких ресторанов может снижаться в два раза. Некоторую долю их заработка составляет организация банкетов, свадеб и корпоративов, однако

в условиях экономического кризиса люди стараются жить в режиме экономии. Это не может служить источником регулярного дохода», – высказал свою точку зрения эксперт. Ольга Аткачис, руководитель департамента стрит-ритейла компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также

говорит, что сезонность очень сильно влияет на количество посетителей в загородных ресторанах – пик посещаемости, естественно, приходится на летний период. «Большого прироста подобных заведений в ближайшее время мы не ожидаем, так как они имеют достаточно высо-

кий средний чек, а рестораны уровня «средний+» и выше на сегодня одними из первых ощутили влияние кризиса», – заключает эксперт. По ее словам, наибольшее трудности с привлечением посетителей в настоящее время испытывают отдельно стоящие рестораны, которые ориентированы преимущественно на сезонное посещение, на местных жителей и некоторых своих постоянных

посетителей. Ресторанам, являющимся частью инфраструктуры исторических (музейных, парковых, дворцовых) достопримечательностей, объектов загородного отдыха (санаториев, пансионатов, гостиниц), туристическо-деловых зон (как Дворец конгрессов в Стрельне) и т. д., приходится проще, так как у них помимо целевых посетителей есть дополнительный потребительский поток.

МНЕНИЕ



Мераб Бен-Эл (Елашвили), президент ресторанный холдинга «Г.М.Р. Планета Гостеприимства»:

– Экономический кризис затронул все отрасли экономики. Не исключением стал и гостинично-ресторанный бизнес. В Петербурге и Ленинградской области больше всего пострадали рестораны table service, чей средний чек составляет 800-1200 рублей. Их посетители перешли

в заведения с чеком ниже или вовсе в рестораны быстрого питания (quick service). Например, наши заведения на фуд-кортах в ТРЦ практически не ощутили оттока посетителей. В остальном наблюдается следующий процесс: точки не закрываются, а переформатируются, предлагая другую кухню, иной интерьер.

Замерзшая торговля

Денис Кожин / В первом полугодии 2015 года в Петербурге не было введено ни одного торгового центра. По итогам года же ожидается ввод менее 100 тыс. кв. м торговых площадей.

Первое полугодие 2015 года не принесло на рынок новых открытых торговых центров. Совокупная торговая площадь современных объектов в Петербурге, по данным ЗАО «БФА-Девелопмент», сохранилась на уровне 3,52 млн кв. м, большую часть которых занимают торговые центры (2,64 млн кв. м). Второе место занимают гипермаркеты (460 тыс. кв. м), на меньших площадях разместились DIY и мебельные центры (253 тыс. и 190 тыс. кв. м соответственно). Кроме того, объемы текущего строительства и будущего ввода качественных торговых площадей в перспективе 2015-2016 годов остаются самыми низкими за последние пять лет.

Пересмотр планов

«Будущее предложение представлено небольшим количеством проектов преимущественно окружного и районного уровня. Наиболее крупный проект, находящийся сейчас в стадии активного строительства, – ТРК «Охта Молл», анонсированный к вводу в 2016 году. Из интересных ближайших открытий во втором полугодии 2015 года – первый профессиональный аутлет в Петербурге Outlet Village Pulkovo, вторая очередь торгово-развлекательного комплекса «Питер Радуга» и торговый центр «Парнас». Таким образом, к вводу в 2015 году планируется порядка 74,3 тыс. кв. м торговых площадей», – говорит маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

По итогам первого полугодия произошло снижение розничного товарооборота по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 10% в сопоставимых ценах, поэтому пока потребительский спрос отчасти стимулируется распродажами. Ротация арендаторов на основных магистральных в течение I квартала составила около 20%. Часть операторов, пользуясь возможностью арендовать помещение по сниженной цене, рассматривают открытие своих «флагманов» в центральной части города в ближайшем будущем.



Во II квартале в ТЦ Петербурга закрылось на 30% больше арендаторов, чем появилось новых

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, добавляет: «Пересмотр ретейлерами планов по развитию приводит к постепенному росту доли вакантных площадей в торговых центрах Петербурга. За II квартал 2015 года вакантность в качественных ТЦ выросла с 6,2 до 6,5% (в целом за полугодие на 0,5%). Основным источником этого увеличения является

освобождение помещений fashion-ритейлерами, которые серьезно пересмотрели планы развития и оптимизируют существующую сеть».

Среди ушедших за прошлый квартал арендаторов торговых центров Петербурга больше половины площадей приходится на ретейлеров одежды, обуви и аксессуаров, тогда как среди новых магазинов доля этой категории меньше. В то же время

продолжают развитие различные развлекательные форматы, и доля этого сегмента в структуре новых арендаторов II квартала выше, чем среди ушедших. Аналогично открытым магазинам подарков, игрушек, книг в минувшем квартале оказалось чуть больше, чем закрытых. При этом в целом за II квартал в действующих торговых центрах Петербурга закрылось на 30% больше арендаторов, чем появилось новых.

«По нашим прогнозам, к концу 2015 года доля вакантных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга вырастет до 7-7,5%», – полагает господин Фадеев.

Только вперед

Тем не менее эксперты считают, что останавливать строительство начатых проектов нельзя. Наташа Борец, директор отдела аренды SRV, уверена: «На определенном этапе девелопмента коммерческих объектов движение возможно только вперед. Строительство и ввод объектов надо осуществлять вне зависимости (читайте – вопреки) существующей рыночной ситуации. Практически во всех случаях это ведет к снижению планируемой доходности проектов и значительному удлинению сроков их окупаемости, а в ряде случаев делает проекты коммерчески нерентабельными. Разумеется, в горизонте 2-3 лет ввод новых объектов значительно сократится. Со временем даже при отсутствии значительных позитивных изменений на рынке это приведет к некоторому росту спроса со стороны как арендаторов, так и потенциальных покупателей. Но это длительная перспектива, рассчитывать на нее готовы далеко не все девелоперы и инвесторы».

Торговые центры, заявленные к открытию в 2015 году

Название	Категория	Адрес	ГБА, кв. м	GLA, кв. м	Девелопер
Парнас	ТЦ	4-й Верхний пер., участок 1	15 000	9000	«АБ Инжиниринг»
Питер Радуга (2-я очередь)	ТРК	пр. Космонавтов, 14	43 350	27 000	ООО «Ралир Холдинг Б. В.»
Outlet Village Pulkovo (1-я очередь)	Аутлет	Пулковское шоссе, рядом с д. 5б, корп. 4	30 000	15 000	Hines
Итого			88 350	51 000	

Источник: Colliers international

МНЕНИЕ



Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге:

– Дальнейшие планы по девелопменту торговых центров также пока остаются преимущественно на бумаге. В то же время на рынок выходят небольшие микрорайонные торговые комплексы площадью менее 10 тыс. кв. м.

Смена структуры

Денис Кожин / В нынешнем году структура арендаторов торговых центров менялась особенно активно. Чтобы помещения не пустовали, владельцы торговых центров готовы отдавать их под менее доходные проекты, зато способные генерировать потоки покупателей в комплексы.

Так, например, в ряде договоров аренды произошла фиксация курса валюты на ближайшие 6-12 месяцев, арендная ставка привязана к проценту с товарооборота и уровню заполняемости торгового центра, убран пункт об индексации арендной ставки на 2015 год, обозначены скидки на текущий год. Все эти инструменты получили все более широкое применение в процессе пере-

говоров между собственниками и арендаторами существующих торговых центров в первом полугодии 2015 года. В целом наиболее популярными среди развивающихся арендаторов на протяжении первого полугодия 2015 года являлись помещения площадью 200-500 кв. м в центральной части города и большие площади от 1 тыс. кв. м в спальных районах Петербурга. За последние шесть месяцев заявляемые собственниками ставки аренды, выраженные в рублях, на центральных магистральных снижались в среднем на 20-30%, в том числе и для ликвидных помещений. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, отмечает: «Максимальные базовые ставки в торговых

центрах за I квартал 2015 года снизились с 1,5 до 1,3 тыс. USD за 1 кв. м в год (без НДС и эксплуатационных расходов), что обусловлено в первую очередь низким уровнем спроса со стороны fashion-операторов, значительная часть которых приостановила развитие и очень внимательно анализирует эффективность каждого магазина, в том числе и в свете потенциального развития. Во II квартале ставки остались без изменения». В условиях меняющегося рынка ретейлеры обращались к собственникам торговых центров с вопросом о пересмотре условий аренды. В большинстве случаев ретейлеры достигали компромисса с арендодателями по поводу индивидуальных условий аренды, например о скидке или фиксации курса

для валютных договоров. «В некоторых случаях происходила оптимизация размещения магазина внутри торгового центра, например ряд магазинов переместился в более привлекательные помещения в ТЦ. Однако иногда достичь приемлемых условий не удавалось, что способствовало росту доли вакансий. Следствием наиболее серьезных противоречий между собственниками и арендаторами стало появление в ряде торговых центров

фактически закрытых магазинов, прежде всего магазинов одежды, с полным набором товаров и оборудования внутри», – рассказывает господин Фадеев. Изменение структуры арендаторов является следствием стремления управляющих торговых центрами заполнить вакантные площади любыми способами, открывая на этих помещениях низкодоходные проекты, например расширяя развлекательную

зону. Помимо этого иногда девелоперы готовы отдавать пространство под различные некоммерческие проекты, к примеру организовывая выставочное пространство с целью улучшения визуальной наполненности торговых центров. Также в некоторых ТЦ происходит реформирование этажей – частично пустующие небольшие площади объединяются в одно крупное помещение, которое занимает якорный арендатор.

МНЕНИЕ



Наталия Борец, директор отдела аренды SRV:

– Первая половина 2015 года характеризуется большей стабильностью по сравнению со вторым полугодием 2014-го. Улучшения в экономической сфере не наступило, но в отсутствие больших «плохих новостей» игроки рынка недвижимости в какой-то мере адаптировали свою текущую деятельность и планы к рыночной действительности. Либо там, где это было возможно, ограничили или приостановили осуществление ранее поставленных целей.

РАД выставил на продажу земельные участки у КАД

Российский аукционный дом выставил на продажу отдельными лотами два участка во Всеволожском районе Ленобласти, передает «АСН-инфо». Торги назначены на 15 октября. На оба участка утверждена документация по планировке квартала. Площадки расположены вблизи КАД и имеют удобную транспортную доступность. Первый участок площадью 1 га подходит под строительство производственно-складского комплекса. Расположен он на уч. Корабельски. Стоимость лота определена в 25 млн рублей. Второй участок площадью в 2,3 га находится в массиве Ольгино-2, подходит как для строительства склада, так и торгового комплекса. Стоимость лота – 35 млн рублей.

В поселке Курск Волосовского района построят Дом культуры

Строительство Дома культуры на 150 мест в пос. Курск Волосовского района Ленинградской области обойдется в 178,4 млн рублей, сообщает «АСН-инфо». Такова начальная цена конкурса, о котором информирует сайт госзакупок. Заявки принимаются до 6 августа, итоги подведут 14 августа 2015 года. Срок окончания строительства – 30 июня 2017 года. Заказчик – администрация Курского сельского поселения Волосовского муниципального района Ленинградской области. Поселок Курск входит в состав сельского поселения Курское Волосовского района Ленинградской области. Застроен 4- и 5-этажными домами. Население, по данным 2014 года, – 1340 человек. Расположен на автодороге Р-39 в 96 км от Петербурга. Р-39 – магистраль регионального значения, соединяет Таллинское шоссе (М-11 «Нарва») и Киевское шоссе (М-20 «Псков»).

Динамика стагнации

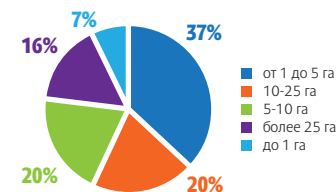
Татьяна Крамарева / Текущую ситуацию на рынке земли Ленобласти под коммерческое освоение сегодня можно описать как стагнацию с небольшим понижением цен. ➔

Эксперты практически единодушно утверждают: движение цен на рынке земли сложно назвать динамикой. «Скорее это затяжной подъем со дна 2008 года», – говорит Михаил Тюнин, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости консалтинговой компании Knight Frank St Petersburg. «Цены на промышленные земли снизились на 40% в период кризиса 2008 года и с тех пор больше не поднимались. Состояние рынка сегодня можно описать как стагнацию с небольшим понижением цен», – отвечает Андрей Тетюш, председатель совета директоров АРИН. «Стоимость промышленных участков с начала года снизилась на 10-20%, сельскохозяйственных – на 50%», – комментирует, со своей стороны, Виктория Константинова, директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге.

Неустойчивый спрос

Неопределенности ценовой динамике добавляет неустойчивый спрос, причем это справедливо для земель разных категорий. «Активность покупателей на рынке земли и объектов редевелопмента в первом полугодии 2015 года оставалась невысокой», – добавляет Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге. С одной стороны, отмечает она, присутствует интерес девелоперов к крупным земельным участкам под жилое строительство и анонсируются планы по развитию новых крупных территорий под жилую застройку. Но с другой – далеко не все переговоры заканчиваются заключением сделки. «В настоящее время в Петербурге и на прилегающих к нему территориях спрос на земельные участки под коммерческий девелопмент формируют преимущественно крупные ретейлеры и DIY-сети», – уточняет госпожа Сигалова. Приоритет спроса на участки под застройку торговыми площадями конста-

Структура предложения участков под коммерческую застройку по площади



Источник: АРИН

тируют и другие аналитики. «Наименьший спрос сейчас на земли сельхозназначения. При желании покупать такие участки рассматривают в последнюю очередь или просят не предлагать вообще. По остальным сегментам к более активному спросу можно отнести участки торгового назначения», – говорит Михаил Тюнин.

«Наибольший интерес инвесторы проявляют к участкам под малоэтажное жилищное строительство и ретейл», – сообщает, со своей стороны, Виктория Константинова, отмечая в то же время крайне низкую степень активности покупателей в отношении участков промышленного назначения. (Отметим, что, по данным АРИН, участки промышленного назначения, находящиеся в экспозиции ближе года, предлагаются сегодня с дисконтом до 50%.) В то же время спрос есть на промышленные участки с инженерной подготовкой. «Преимущественно их предоставляют индустриальные парки», – уточняет Алексей Пятков, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге. Стоит отметить, однако, что предложение полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков в Ленинградской

области крайне ограничено. «Земли под коммерческое использование в состоянии «чистое поле» составляют основную долю предложения», – утверждает Андрей Тетюш.

Эксперты говорят также о снижении интереса инвесторов к участкам, предназначенным для административных зданий/бизнес-центров. «Впрочем, девелоперы, готовые входить в такие проекты, существуют, однако пока ждут появления на рынке соответствующего предложения земель с дисконтом», – уточняет Виктория Константинова.

Самые дорогие

По оценкам АРИН, в Ленинградской области наибольшую стоимость среди земель под промышленное освоение имеют готовые участки вблизи ТРЦ «Мега Дыбенко» (3,5-5 тыс. рублей за 1 кв. м), а также участки в промзоне «Горелово» с разработанными проектами подключения всех инженерных коммуникаций (до 3 тыс. рублей за 1 кв. м). Среди участков под общественно-деловые и торговые объекты лидируют в цене также расположенные в районе Кудрово рядом с ТРЦ «Мега Дыбенко» и в массиве Корабельски вблизи ТРЦ «Мега Парнас» (2,5-6 тыс. рублей за 1 кв. м).

По данным NAI Besag в Петербурге, самые ликвидные участки в Ленинградской области сконцентрированы вблизи КАД и в местах, где планируется строительство новых станций метро (Девяткино, Кудрово, Шушары).

«Стоимость земельных участков в перспективных локациях составляет в среднем 6 тыс. рублей за 1 кв. м. Если в непосредственной близости от участка располагаются крупные жилые кварталы, районы масштабного нового строительства, стоимость земли может доходить до 8 тыс. рублей за 1 кв. м», – отмечают в петербургском подразделении Colliers International.

В Ленобласти ужесточают контроль за строителями-мигрантами

Татьяна Крамарева / **Соблюдение миграционного законодательства на строительных площадках Ленобласти будут регулярно проверять не только представители ФМС, но и власти муниципальных районов.**

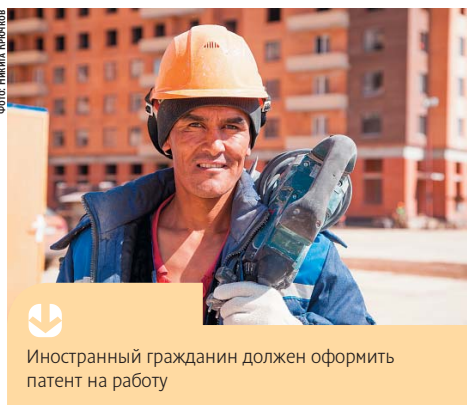
Соответствующее поручение главам муниципальных районов дал Александр Дрозденко, врио губернатора Ленинградской области. «Предлагаю собрать информацию с перечнем мест, где могут работать мигранты, и в ближайшее время совместно с представителями ФМС их проверить. Нарушители должны быть наказаны», – заявил он, подчеркнув, что необходимо еще раз проинформировать об ответственности за неисполнение миграционного законодательства РФ работодателей.

Как сообщила Наталья Желнина, заместитель директора ФГУП «Паспортно-визовый сервис» (подведомственной организации Федеральной миграционной службы России), уже сегодня уровень нелегальной миграции в Санкт-Петербурге и Ленобласти ниже, чем в других регионах РФ, сопоставимых по экономической привлекательности. По мнению госпожи Желниной, численность нелегальных мигрантов сокращается в результате мероприятий территориального управления ФМС по мониторингу ситуации, а также действия программ миграционного центра, нацеленных на легализацию иностранных граждан, уже живущих и работающих в регионе. К примеру, недавно начала действовать услуга «Выездной менеджер»,

позволяющая работодателям начать оформление документов в местах пребывания мигрантов. Со своей стороны, застройщики поддерживают инициативу региональной власти. «Как компания – застройщик-заказчик строительства мы понимаем, что деятельность многих подрядчиков становится неконкурентоспособной без использования недорогой рабочей силы трудовых мигрантов, однако наша организация всегда придерживалась позиции необходимости соблюдения миграционного трудового законодательства. На наш взгляд, игнорирование данных требований закона подрядными фирмами может поставить под угрозу нормальную реализацию проекта в целом», – заявил Никита

Лалько, руководитель отдела продаж ИСК «Русская сказка». «Для нас прием на работу граждан из стран СНГ – совершенно рабочий вопрос. Мы трудоустраиваем их официально, это абсолютно нормальная практика для холдинга. При необходимости такие работники проходят обучение, есть среди них и высококвалифицированные кадры: каменщики, плотники, стропальщики. Подчеркну, неграждане РФ заняты не только на тяжелых работах», – сообщила, со своей стороны, Марины Турыгина, директор по связям с общественностью ГК «РосСтройИнвест». Со вступлением в силу поправок в миграционное законодательство РФ с начала нынешнего года, чтобы привлечь к трудовой деятельности мигрантов – граждан

Фото: Никита Лалько



Иностранному гражданину должен оформить патент на работу

из стран безвизового въезда в Российскую Федерацию, от работодателя не требуется подавать заявку на квоту, но иностранный гражданин должен оформить патент на работу. За нарушение положений действующего миграционного законодательства наказание для работодателя предусмотрено в виде штрафа размером до 1 млн рублей за каждого нелегально

привлеченного к труду иностранного гражданина, а для самих работников-мигрантов – в виде штрафа с выдворением из страны и закрытием въезда в РФ в будущем. В январе-мае на миграционный учет в Ленинградской области поставлено 50 тыс. граждан из стран безвизового въезда в РФ. Патент на работу получили около 28 тыс. из них.

«АБЗ Дорстрой» дали последнюю отсрочку

Максим Шумов / Сроки ввода в эксплуатацию первого этапа строительства Гатчинского путепровода снова сдвинуты, на этот раз, как заверяют в правительстве Ленинградской области, в последний. Если ЗАО «АБЗ Дорстрой» не завершит строительство объездной дороги через Малые Колпаны к 1 августа, под угрозой окажутся сроки возведения самого путепровода. ➔

Перспективы строительства одного из ключевых дорожных объектов региона обсуждались на минувшей неделе на выездном совещании под руководством вице-губернатора Михаила Москвина. О значении будущего путепровода для юга Ленинградской области журналисты смогли судить воочию. Пока представители СМИ ждали высокопоставленного чиновника возле временного переезда на ул. Старая Дорога, шлагбаум опускался каждые несколько минут, а перебраться через пути успели всего несколько машин. По подсчетам местных жителей, шлагбаум поднят в целом 50 минут в сутки. Все остальное время автолюбители любуются на грузоперевозки. Как рассказали в аппарате вице-губернатора, ситуацию усугубило активное развитие порта «Усть-Луга», куда со станции Гатчина-Товарная нескончаемым потоком идут локомотивы.



1 августа – последняя отсрочка для подрядчика, заявил вице-губернатор Ленобласти Михаил Москвин



«Пилон» уже приступил к строительству разворотного кольца на Двинском шоссе

Развязать этот транспортный затор и был призван Гатчинский путепровод, строительство которого было разбито на два этапа. В рамках первого этапа стоимостью 241 млн рублей подрядчик, ЗАО «АБЗ Дорстрой», должен был построить временный объезд по ул. Старая Дорога и Центральной ул., переезд через пути, а также заасфальтировать ул. Старая Дорога и вынести с нее инженерные сети. Изначально планировалось, что эти работы подрядчик завершит уже к концу 2014 года, однако в дело вмешалась ГИБДД, которая запретила сдавать объезд без обустройства временного разворотного кольца для большегрузов.

Любопытно, что строительство этого объекта контрактом не предусмотрено, а пересмотр сметы потребовал бы новой экспертизы, что отодвинуло бы сроки строительства еще как минимум на пару месяцев. В результате подрядчик вынужден был устранять временное кольцо за свой счет. Насколько они превысили свои расходы, в «АБЗ Дорстрой» говорить отказались, но намекнули, что беспокоиться за

суммы придется не им, а правительству области.

Напомним, временный переезд через железнодорожные пути в створе улиц Центральная/Старая Дорога был открыт в начале июня в присутствии министра транспорта РФ Максима Соколова и временно исполняющего обязанности губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко. Тогда подрядчик обязался в срок до 1 июля завершить все работы по обустройству объездной дороги для закрытия Киевского шоссе. Впрочем, даже зная о неизбежности дополнительных работ, подрядчик все равно сильно отставал от графика. «Мы видели, что компания вообще работает, не сильно торопясь, в июне здесь копались два с половиной рабочих. А тротуары на ул. Старая Дорога они вообще сделали только после пинка от ГИБДД», – рассказали в правительстве. После 1 июля срок сдвинулся на 15 июля, а теперь и на 1 августа.

«Сейчас подрядчик обещает закончить кольцо и все остальные работы по обустройству временного объезда к 1 авгу-

ста. И должен сделать это во что бы то ни стало. Это крайний срок для всего проекта. Тогда сроки его ввода в эксплуатацию не сдвинутся», – подчеркнул на совещании Михаил Москвин.

Подготовительные работы по строительству второго этапа проекта – самого путепровода – уже начало ЗАО «Пилон», идет строительство разворотного кольца на пересечении Двинского и Парицкого шоссе. Как сообщил на совещании генеральный директор компании Владимир Шмидт, если 1 августа закроется основной переезд на Киевском шоссе, то подрядчик

начнет работы по установке опор самого путепровода. Следующей вехой станет 1 января 2016 года. К этому времени должны быть решены имущественные вопросы по 27 земельным участкам, которые располагаются в зоне строительства переправы. Сейчас там есть частная собственность, муниципальная, отделение «Почты России» и т. д. Если выкуп участков (средства на выкуп предусмотрены в смете контракта) будет произведен вовремя, то «Пилон» готов сдать объект даже раньше срока – движение по виадукту может быть запущено уже в октябре 2016 года.

КСТАТИ

Претензии к «АБЗ Дорстрой» у областного правительства есть не только по Гатчинскому путепроводу. 15 июля выездное совещание должно было состояться на объекте компании в Выборгском районе на участке Выборг – Каменногорск (на железнодорожной станции Возрождение). Контракт стоимостью 671,5 млн рублей на возведение объекта подрядчик выиграл в конце 2014 года. «Информация, которая пришла с объекта, говорит о том, что ехать туда смысла нет, поскольку никакие работы там не выполнены. Хочется еще раз сказать о том, что работа вашей подрядной организации если не срывает программу дорожного строительства области, то по крайней мере сильно ее тормозит», – констатировал Михаил Москвин.

«Доверие потребителя» выбирает лучший жилой комплекс

Генеральный директор НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов входит в оргкомитет конкурса «Доверие потребителя» рынка недвижимости с момента его создания в 2008 году. Благодаря поддержке крупнейшего профессионального объединения конкурсы смог привлечь к себе внимание большинства застройщиков Петербурга, заинтересованных в том, чтобы повысить эффективность взаимодействия с потребителями.

– Алексей Игоревич, вот уже два года в конкурсе «Доверие потребителя» существует номинация «Лучший реализованный проект жилого комплекса



Петербурга». В этом году введена такая же номинация для объектов, построенных в Ленинградской области.

– Да, сегодня потребители выбирают лучшие жилые комплексы среди завершённых строителей в 2010-2014 годах. На конкурс представлены 27 жилых комплексов города эконом- и ком-

форт-класса, 15 жилых комплексов бизнес- и элит-класса, а также 18 жилых комплексов Ленинградской области.

– Судя по тому, что в последние годы в Петербурге было построено значительно больше жилых комплексов, чем в предыдущие времена, эти номинанты уже прошли предварительный отбор?

– При составлении списка номинантов оргкомитет учитывал мнение общественных организаций, комитетов и служб, осуществляющих контроль строительства жилья. Мы сознательно отказывали компаниям в праве заявлять на конкурс по дватри ЖК, чтобы разнообразить число финалистов и исклю-

чить появление в финале конкурса нескольких жилых объектов одной и той же организации. По условиям, одна компания может представить лишь один комплекс. Оргкомитетом разработана развернутая анкета участника, в которой отражены основные показатели, характеризующие качество жизни в данном жилом массиве. Каждому из комплексов присвоено определенное количество баллов, что позволяет сделать процедуру оценки финалистов максимально объективной.

– Какие показатели, характеризующие качество жизни в жилом комплексе, по мнению экспертов, наиболее важны?

– Наиболее важными являются те характеристики жилого комплекса, которые позволяют собственникам квартир чувствовать себя комфортно. – в первую очередь это расположение и транспортная доступность ЖК, наличие и целевое использование встроенно-пристроенных нежилых помещений, наличие элементов положительного окружения, социальная обеспеченность микрорайона школами, детскими садами и поликлиниками. Очень важно, чтобы было продумано благоустройство жилого комплекса: озеленение, наличие спортивных и детских площадок, достаточное количество парковочных мест, шаговая доступность торговых развлекательных и спортивных комплексов. Экспертами будет также оцениваться архитектура комплекса, используемые для строительства материалы, планировка квартир, энерго-

эффективность реализованного проекта, обеспечение безопасности жильцов и многое другое. Каждый из финалистов в присутствии соперников представит экспертному совету презентацию своего жилого комплекса. На мой взгляд, открытое обсуждение – вопросы, задаваемые экспертами, и ответы финалистов – повышает прозрачность полученных оценок и в то же время позволяет коллегам узнать о новых технологиях и необычных решениях, используемых их товарищами по строительному цеху. Напомним также, что в 2014 году для повышения объективности экспертных оценок была использована новая форма работы экспертного совета – выезд непосредственно в жилые массивы. В нынешнем году нами решено продолжить использование этого метода.

**Подписан закон
«О государственной
регистрации
недвижимости»**

Президент России Владимир Путин подписал закон «О государственной регистрации недвижимости». Документ призван ускорить и облегчить проведение операций с недвижимостью для собственников – граждан и юрлиц. Закон (за исключением отдельных положений) вступает в силу с 1 января 2017 года, передает «АСН-инфо». Согласно принятому документу определены правовые основания создания единой федеральной системы в сфере госрегистрации прав на недвижимость и кадастрового учета. В частности, предусматривается введение единой учетно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости и ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) исключительно в электронной форме.

**АИЖК и ВТБ24 запускают
программу помощи
проблемным заемщикам**

Банк ВТБ24 подписал с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) соглашение по участию в государственной программе помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию, сообщает «АСН-инфо». В ближайшее время АИЖК планирует подписать соглашения еще с рядом крупных банков и некредитных организаций, которые подтвердили готовность проводить реструктуризацию ипотечных кредитов в рамках программы.

**Минфин увеличил
субсидию Петербургу**

Минфин увеличил Петербургу размер субсидии на модернизацию региональной системы дошкольного образования. В 2015 году городу из федерального бюджета будет выделено 559,5 млн рублей, пишет «АСН-инфо».

Согласно допсоглашению, заключенному между министерством и правительством Петербурга, объем средств городского бюджета на эти цели будет увеличен до 239,8 млн. Этих денег хватит на строительство одного детского сада на 220 мест и реконструкцию сада на 125 мест, а также на ремонт существующих детских садов, рассчитанных в общей сложности на 2 тыс. мест.

Саморегулирование в поисках стабильности

Екатерина Костина / Саморегулирование в строительстве и дальше будет развиваться, а государство будет оказывать активную поддержку в этом. Такой вывод был сделан на последнем совещании у вице-преьера РФ Дмитрия Козака с представителями различных ведомств. ➔

Газета «Строительный Еженедельник» в рамках заочного заседания круглого стола обратилась к представителям профессионального сообщества с просьбой прокомментировать, в каком направлении должен совершенствоваться, развиваться институт саморегулирования, какие законодательные изменения должны для этого произойти.

– В настоящее время идет активное обсуждение корректировок и дополнений в Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». По-вашему, какие поправки должны быть внесены в этот нормативный акт? И вообще нужны какие-то новые законопроекты или достаточно вносить коррективы в уже существующие нормы, регулирующие деятельность СРО?

Сергей Жаков:

– Ассоциация СРО «Содружество Строителей» давно занимается вопросами гармонизации нормативно-правовой документации, регламентирующей деятельность СРО в сфере строительства. Так, недавно в экспертный совет НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере вошел представитель Ассоциации СРО «Содружество Строителей» Сергей Бабелюк, который работает над рядом законопроектов.

Мы сегодня изнутри знаем состояние дел у добросовестных СРО, исполняющих нормы закона. Я убежден, что на государственном уровне законодательно должны быть созданы условия для эффективной работы СРО, которые в настоящее время просто выживают, так как из-за негативной экономической ситуации количество членов СРО неуклонно падает. Следует предусмотреть поправки к закону, дающие возможность объединения или слияния строительных СРО, в которых количество членов критически снизилось. Дифференцированно рассмотреть возможность установления статуса СРО, особенно в регионах, при наличии 50 членов.

Иначе получается парадоксальная ситуация: «коммерческие» СРО с сотнями и даже тысячами членов оказались сегодня в фаворе и могут спокойно существовать. А многие СРО превратились не в объединения профессионалов строительной отрасли, а в юридические конторы.

Алексей Степаненко:

– Первоначальное законодательство, которое устанавливало правила игры в саморегулировании, было довольно шаблонно, потому что никто не знал, что будет в действительности. Авторы писали закон с надеждой, что исполнители, то есть СРО, будут строго следовать его букве, а контролирующие органы тщательно проверять. Но в действительности все произошло не так, как предполагалось, и в итоге мы получили тот негатив, который есть. Но это болезнь роста любого правового института. Это нужно пережить.

В связи с этим я считаю, что те изменения, которые хотят внести в 315-ФЗ, давно назрели и соответствуют требованиям вре-



Сергей Жаков,
генеральный
директор
Ассоциации СРО
«Содружество
Строителей»



**Алексей
Степаненко,** заместитель исполнительного директора НП «Межрегиональное объединение организаций железнодорожного строительства»



Сергей Комаров,
генеральный
директор СРО
«Инженестрой-Электрострой»



Андрей Уртьев, директор СРО НП «Союзпострой-Проект», к.т.н.



мени. В частности, в поправках говорится о федеральных стандартах саморегулирования, которые станут обязательными для всех СРО. Также актуальны и корректировки Градостроительного кодекса РФ в части ужесточения правил размещения компенсационных фондов, установления их прозрачности – все действия, которые будут с ним производиться, будут видны контролирующим органам. Важно, что после вступления поправок ни одно свидетельство о допуске СРО не будет выдаваться, пока на официальном счете не появится сумма, которую строительная компания внесет в качестве обеспечения в компенсационный фонд.

Необходимо индивидуально рассмотреть возможность установления статуса СРО, особенно в регионах, при наличии 50 членов

Сергей Комаров:

– Чтобы саморегулирование в строительстве успешно развивалось, любые законодательные инициативы и проекты необходимо рассматривать с учетом того, насколько они будут способствовать стабилизации и развитию деятельности строительных организаций. Обсуждаемый законопроект о внесении изменений в закон о саморегулируемых организациях содержит ряд очень важных, снимающих неоправданные ограничения в деятельности СРО положений. Прежде всего это нормы о реорганизации саморегулируемых организаций, а также о возможности проведения заочных общих собраний членов СРО. Однако многие новеллы законопроекта не согласованы с положениями Градостроительного кодекса, и это не приведет ни к чему кроме неразберихи и невольным нарушениям со стороны СРО.

На вопрос о новых законопроектах хочется напомнить слова древнего китайского мудреца Лао-цзы: «Когда растут законы и приказы, увеличивается число воров и разбойников». Для создания эффективного механизма правового регулирования необходимо создание четкой, выверенной, исключаяющей правовые кол-

лизии и противоречия системы правовых норм. Следовательно, необходимо совершенствовать существующие нормы, а не плодить новые законопроекты.

Андрей Уртьев:

– В настоящее время вопросы саморегулирования в строительной сфере регулируются Градостроительным кодексом РФ. Закон № 315-ФЗ не имеет отраслевой специфики. Попытки создать некий универсальный межотраслевой закон приведут к таким же результатам, как и с законом № 44-ФЗ, под который строители теперь разрабатывают отдельный закон, учитывающий специфику строительства.

– Считаете ли вы, что требования по борьбе с «коммерческими» СРО должны быть ужесточены по сравнению с теми пунктами, что есть в положении НОСТРОЙ?

Сергей Жаков:

– Работа по борьбе с «коммерческими» СРО должна вестись систематически. А соответствующая структура, объединяющая «коммерческие» и добросовестные СРО, – НОСТРОЙ – должна публиковать информацию обо всех СРО на своем сайте и нести ответственность за объективность данной информации.

Алексей Степаненко:

– Функция законодателей, федеральных органов власти, национальных объединений – создать единые, понятные для всех СРО условия работы. А для этого нужно определить единые стандарты. А сегодня закон говорит о том, что каждая СРО принимает свои правила и стандарты, а все документы НОСТРОЙ носят рекомендательный характер. Корректировки 315-ФЗ предполагают, что будут выработаны единые федеральные стандарты для всех СРО.

ПОДПИШИСЬ!**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**Проверено
временем!**

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



РЕКЛАМА

«Коммерческие» саморегулируемые организации не ведут деятельности по контролю своих членов, не собирают средства в компенсационный фонд, а также обходят другие требования. С помощью поправок в федеральное законодательство, в частности в Градкодекс РФ и в 315-ФЗ, эта ситуация в корне изменится. Кроме этого, важным шагом на пути к выработке единых правил работы станет запуск в работу Единого реестра членов СРО.

Но помимо мероприятий нормативно-законодательного характера должна быть хорошая, слаженная работа двух контролирующих государственных органов – Ростехнадзора и Минстроя РФ, а также двух национальных объединений – НОСТРОЙ и НОПРИЗ – в достижение единой цели очистки системы саморегулирования от недобросовестных действий отдельных лиц.

Сергей Комаров:

– Что касается борьбы с «коммерческими» СРО, полагаю, что нет «коммерческих» СРО. Есть СРО, используемые недобросовестными лицами для незаконного обогащения. И бороться необходимо именно с такими лицами – как должностными лицами СРО, так и руководителями строительных организаций, покупающими свидетельства о допуске к выполнению работ. Только неотвратимая персональная ответственность указанных лиц, причем в ощутимом для них объеме, может решить проблему, именуемую «коммерческие» СРО.

Андрей Уртьев:

– В законодательстве подробно описаны требования к СРО, проблема в контроле их соблюдения. Ужесточение требований обычно ставит под удар так называемые добросовестные СРО, поскольку «коммерческие» легче уворачиваются или откупаются. Многие из последних сейчас стали

умнее – они создают все необходимые документы, активно выступают в прессе, внедряются в различные общественные структуры, поэтому провести границу между «коммерческими» и «некоммерческими» СРО становится все сложнее. Наша СРО, всегда выполняющая требования законодательства и имеющая собственную систему электронного документооборота, ощущает трудности при переходе на новый формат и увеличенный объем данных. Поскольку требования по предоставлению сведений, выставляемые национальными объединениями, в настоящее время значительно увеличены, что, соответственно, в разы увеличивает трудоемкость заполнения предлагаемых ими реестров.

Важно совершенствовать существующие нормы, а не плодить новые законопроекты для саморегулирования

– Сегодня существуют различные точки зрения по поводу того, что делать с компенсационным фондом СРО – оставить его неприкосновенным или заставить работать, например, вложить в облигации АИЖК. Какова ваша точка зрения на этот счет?

Сергей Жаков:

– Разговоры об использовании средств компенсационных фондов СРО идут на уровне правительства РФ уже давно, но я считаю, что любые «точки зрения» здесь неуместны. Поэтому если правительство примет решение об использовании средств компенсационных фондов, останется только решить вопрос о новом порядке ответственности СРО, который должен быть прописан в Градостроительном кодексе, за риски в случае причинения

вреда третьим лицам вследствие некачественно выполненных работ по вине члена СРО. Должен быть предусмотрен законодательный механизм выплаты средств банками, в которых будут размещаться средства компенсационных фондов СРО, при наступлении страхового случая по вине члена СРО.

И хочу подчеркнуть, что чем больше мы обсуждаем тему использования средств компенсационных фондов, тем меньше с каждым днем объем этих средств. По экспертным оценкам, совокупный объем компенсационных фондов строительных СРО в РФ постоянно уменьшается и уже составляет не более 50 млрд рублей.

Алексей Степаненко:

– Я далек от мысли, что сегодня компенсационные фонды размещены оптимальным образом. Денежные средства фонда являются публичными деньгами, так как они касаются интересов потребителей, перед которыми может потенциально нести ответственность. А значит, данные об их наличии, размещении, движении должны быть абсолютно прозрачными как минимум для контролирующего органа. Как я уже говорил, поправки в Градостроительный кодекс позволят это делать.

Боле того, размещение и передвижение средств компенсационного фонда должны четко регламентироваться отдельным документом, как предполагается, постановлением правительства РФ. В нем будет прописана группа надежных банков, возможность контроля движения

средств по счету со стороны надзорного органа.

Уверен, что также нужно наложить ограничения на расходование этих денежных средств. Они могут только попадать в компфонд, когда строительная компания вступает в СРО, и расходоваться только на возмещение ущерба по выплате пострадавшим.

Сергей Комаров:

– Относительно компенсационных фондов поддерживаю позицию, предложенную в рамках заседания у вице-преьера Дмитрия Козака, о размещении компенсационных фондов на депозитных счетах определенных государством банков, а также о выведении средств компенсационных фондов из конкурсной массы банка в случае его банкротства. Такой подход в нынешних условиях является единственно верным и обеспечивающим сохранность компенсационных фондов.

Андрей Уртьев:

– Средства компенсационных фондов – это вообще-то средства членов СРО, а не госфонд, поэтому непонятно, почему ими должен распоряжаться кто-то другой. Заставлять эти деньги «работать» нет необходимости – они и так работают в банках. Другой вопрос, что ни сами СРО, ни их члены не получают доходов с этих средств, хотя в случае их потери будут вынуждены заново изымать свои деньги из оборота компаний.

цифра

50

млрд рублей – объем компфондов строительных СРО, по экспертным оценкам

ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

**Я выбираю
САМОЕ ЛУЧШЕЕ**

Коттеджный
поселок
**на
Берегу**

+7(812) 383-7777
www.oaorugk.ru

Застройщик – «ЗАО «Вэйнетт Трэдинг»
Продажа осуществляется по договору купли-продажи

г. Сестрорецк, ул. Коробицына, д. 2

Подземные перспективы

Екатерина Костина / Без освоения подземного пространства дальнейшее развитие Петербурга как исторического города невозможно. Сегодня этот процесс сдерживают многие факторы, но самый важный – отсутствие средств на реализацию дорогостоящих проектов. Эксперты считают, что в таком случае нужно найти деньги на долгосрочное планирование строительства подземных объектов. ➔

В Петербурге основные объемы подземного строительства связаны с развитием метрополитена, небольшого числа подземных паркингов и совсем незначительного количества иных подземных объектов гражданского назначения.

По словам экспертов, Петербург имеет самую большую охраняемую ЮНЕСКО центральную часть. Однако не стоит смотреть на эту территорию только как на музей под открытым небом, потому что это еще и густонаселенный жилой район.

С этой точки зрения в современных условиях важным становится не только сохранение исторического центра, но и его развитие. Специалисты уверены, что без комплексного освоения и развития подземного пространства сделать жизнеспособным исторический центр Петербурга в будущем станет невозможно. Но этот процесс сдерживает отсутствие актуальных профильных законов, системы 3D-кадастров подземных сооружений и инженерных коммуникаций, а также единой инженерно-геологической карты города.

Полезное подземелье в комплексе

Анатолий Осокин, генеральный директор компании «Геострой», отметил, что освоение подземного пространства поможет улучшить комфортность проживания жителей в городе. Например, сейчас не только в центре Петербурга, но и на периферии некуда поставить свою машину, а подземные паркинги могут прийти в этом на помощь.

По мнению Елены Лашковой, генерального директора Группы компаний «ГЕОИЗОЛ», современные технологии



В условиях слабых инженерно-геологических условий Петербурга каждый новый шаг по освоению подземного пространства должен быть выверенным

позволяют строить как под открытыми пространствами, так и под существующими зданиями. «Для ведения работ на нулевом цикле сегодня применяются хорошо известные в мире и проверенные временем технологии, например различные виды ограждающих конструкций, таких как «стена в грунте», шпунтовая стенка, эффективность которых существенно возрастает в сочетании с технологией струйной цементации грунтов jet grouting. Сокращает срок строительства и обеспечивает безопасность технология top-down за счет одновременного освоения подземного пространства и возведения наземной части. Но техно-

логии подземного строительства не стоят на месте – так, сегодня при ведении работ на объектах реконструкции мы активно используем практику пересадки зданий на буринъекционные сваи собственного производства GEOIZOL-MP. Важнейшими условиями успешного подземного строительства также являются инженерно-геологические изыскания перед началом работ, наличие у компании опытных проектировщиков и инженерно-технических специалистов, способных в ходе реализации проекта оценить все риски, связанные с нерасчетными показателями, и интерактивный мониторинг за состоянием грунтов и соседних

зданий и сооружений на всех этапах нулевого цикла», – заключила эксперт.

Специалисты говорят, что если придерживаться комплексного подхода при освоении подземного пространства, то это позволит значительно сэкономить финансовые средства. По словам Дмитрия Бойцова, начальника архитектурно-строительного отдела «Ленметрогипротранс», это происходит потому, что чем больше объемы подземного пространства преобразуются одновременно, тем дешевле получается каждый составной элемент подземного комплекса. Он отметил, что при разработке программы освоения подземного пространства Петербурга следует учесть единое пространство, в особенности на таких участках, как исторические площади нашего города.

В поисках инвестиций

В правительстве Петербурга говорят, что одна из основных причин слабого освоения подземного пространства в городе – это нехватка бюджетных средств.

Алексей Смирнов, заместитель начальника управления инженерного оборудования КГА, сообщил, что за последние 40 лет было разработано две отраслевые схемы подземного строительства в городе. Но из запланированных объектов было реализовано всего два тоннеля – Канонерский и под площадью Победы – и 25 подземных переходов. «В настоящее время налоговых отчислений не хватает на объекты инженерно-транспортной инфраструктуры. На мой взгляд, в Петербурге в рамках подготовки нового Генерального плана города нужно разработать схему развития подземного пространства на длительный период времени, а также пошаговую программу ее реализации. Основной раздел, который должен быть предусмотрен в программе, – это поиск инвестиций на освоение подземного пространства», – заключил Алексей Смирнов.

Со своей стороны, Алексей Шашкин, генеральный директор компании «Геореконструкция», считает, что если нет денег на строительство подземных объектов, нужно найти средства на разработку сценариев развития подземного пространства и создать долгосрочный план по строительству приоритетных объектов.

МНЕНИЕ



Елена Лашкова, генеральный директор ГК «ГЕОИЗОЛ»:

➔ Сдерживает развитие подземного строительства слабая законодательная база, наличие нестыковок между основными нормативно-правовыми актами, регламентирующими градостроительное освоение подземного пространства. К сожалению, не разработан и формат государственно-частного партнерства при создании подземных сооружений.

Инвестор, выходя на объект, не знает своих прав и обязанностей при освоении недр, а значит, не может просчитать реальные расходы на реализацию проекта, что существенно мешает в принятии решения об инвестировании денег в проект. Никто не готов рисковать неоправданно. Тем не менее нам надо с чего-то начать. Взять за основу два-три адреса как в центре города, так и в одном из районов комплексного освое-

ния территорий – необходимо не ждать, когда назреет проблема, а работать на опережение – выполнить предпроектные проработки и дальше при поддержке города пройти весь путь изысканий и согласований вплоть до разрешения на строительство. Совместными усилиями мы сможем в прямом и переносном смысле сдвинуть камень с мертвой точки и сделать город более удобным и комфортным для жителей.

16 сентября 2015
Санкт-Петербург,
«Park Inn Пулковская»

Регистрация на конференцию: sgoconf.ru

VI Всероссийская научно-практическая конференция «САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

Организатор: Генеральный спонсор: Официальный спонсор: Генеральный информационный партнер: Партнеры: При поддержке:

Генеральный информационный партнер: Информационные партнеры:

Генеральный информационный партнер:

24 июля отмечает 50-летний юбилей Николай Георгиевич Кутьин, президент Ассоциации «Национальное объединение строителей»

Уважаемый Николай Георгиевич!

В день Вашего юбилея примите самые искренние поздравления и пожелания крепкого здоровья, уверенности в завтрашнем дне, счастья и благополучия!

Больше года назад Вы возглавили Национальное объединение строителей. Пусть Ваш богатый управленческий опыт, трудолюбие и целеустремленность помогут Вам добиться высоких результатов на столь ответственном посту. Выстроить эффективный диалог профессионального сообщества с органами исполнительной власти – задача, актуальная в любое время. Убежден, что Ваши деловые и личные качества будут способствовать продуктивной работе ассоциации и объединению усилий строителей и представителей власти в достижении общих целей.

Желаю Вам долгой успешной работы, новых профессиональных вершин, признания коллег и поддержки родных и близких Вам людей.

М.А. Мень, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ

Уважаемый Николай Георгиевич!

От имени совета Национального объединения изыскателей и проектировщиков и от себя лично поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваш богатый управленческий опыт, исключительные личные и профессиональные качества, а также умение эффективно решать производственные задачи высоко ценят все те, кому доводилось работать или сотрудничать с Вами.

Уверен, что и в дальнейшем на посту президента Национального объединения строителей Вы сможете вести плодотворную работу, направленную на благо развития архитектурно-строительной отрасли в условиях саморегулирования.

Благодарю Вас за совместную конструктивную работу, способствующую развитию института саморегулирования.

Желаю Вам неиссякаемой энергии, счастья, семейного благополучия! Здоровья Вам и Вашим близким!

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков, народный архитектор России, академик М.М. Посохин

Уважаемый Николай Георгиевич!

От всей души поздравляем Вас с юбилеем!

Ваш опыт работы и знания позволяют Вам с успехом решать самые сложные задачи. Сегодня на посту президента НОСТРОЙ Вы делаете большую, конструктивную работу, способствующую развитию института саморегулирования.

Желаем Вам крепкого здоровья и дальнейших успехов в Вашей деятельности! Пусть отличное настроение, неизменный оптимизм и удача всегда будут Вашими верными спутниками.

С уважением, С.В. Петров, заместитель председателя Комитета ГД РФ по земельным отношениям и строительству, координатор НОСТРОЙ по СЗФО

П.Б. Созинов, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО

Уважаемый Николай Георгиевич!

Примите самые искренние и сердечные поздравления с Вашим юбилеем!

Вы прошли непростой путь в профессии, получили опыт, признание и уважение коллег, благодаря чему и были избраны на столь важный общественный пост – стали президентом Национального объединения строителей. Впереди предстоит еще большая работа по совершенствованию системы саморегулирования в отрасли, развитию законодательства и снижению административных барьеров и много других важных и значимых дел.

От всей души желаем Вам успехов во всех начинаниях, творческой и сплоченной команды единомышленников, жизненного и рабочего оптимизма!

Здоровья и благополучия Вам и Вашим близким!

С уважением, Е.Л. Николаева, президент НАМИКС и первый заместитель председателя Комитета ГД по жилищной политике и ЖКХ

Уважаемый Николай Георгиевич!

От имени строителей Санкт-Петербурга примите наши поздравления по случаю Вашего юбилея!

В профессиональном сообществе Вас знают как человека дела, энергичного и ответственного руководителя, способного претворить в жизнь смелые планы и новые проекты.

Благодарим Вас за нелегкий труд на посту руководителя Национального объединения строителей и желаем успехов в деле укрепления института саморегулирования. Здоровья Вам и удачи!

А.И. Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу

Уважаемый Николай Георгиевич!

От всего сердца поздравляю Вас с 50-летним юбилеем!

50 лет – это возраст расцвета, возраст силы и мудрости. Не случайно сегодня Ваши знания, опыт и служение делу востребованы как никогда!

Вы привыкли быть там, где трудно и интересно, решать задачи государственного значения и масштаба, обеспечивать успех самым сложным проектам. Вы настоящий лидер, мудрый руководитель, пользуетесь заслуженным авторитетом как компетентный и опытный профессионал, энергичный, наделенный большим организаторским талантом руководитель.

В день Вашего юбилея примите самые искренние и теплые пожелания крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, оптимизма, успехов в реализации намеченных планов.

Пусть все Ваши начинания и устремления получают дальнейшее развитие! Пусть новым делам сопутствует удача! Счастья Вам и Вашим близким!

Президент общероссийского межотраслевого объединения «Российский союз строителей» В.А. Яковлев

Уважаемый Николай Георгиевич!

Ваша многогранная деятельность, основанная на высоком профессионализме и порядочности, всегда приводила к успешному решению стоящих перед Вами задач. В трудах и заботах, пройдя многие ступеньки профессионального роста, Вы приобрели замечательные качества: способность чутко улавливать жизненные перемены, конструктивно подходить к решению проблем, воспринимать новое и претворять это новое в жизнь. Сегодня Вы олицетворяете собой мудрого и ответственного руководителя, который пользуется заслуженным уважением соратников и коллег.

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Желаем новых успехов и свершений, долгих лет плодотворной деятельности, благополучия Вам и Вашим близким.

С уважением,
президент Союза «Строительный ресурс»
Виктор Кривошонок

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

Программа празднования

8 августа 2015 года

Место проведения – территория Кронверкской куртины Петропавловской крепости. Вход свободный

10:00	Старт велопробега от Смольного собора к Петропавловской крепости	Старт у Смольного собора
11:00	Финиш велопробега в Петропавловской крепости	Финиш на территории Петропавловской крепости
12:00	Полуденный выстрел из пушки – вице-губернатор Санкт-Петербурга И.Н. Албин	Присутствуют члены строительного сообщества
12:20	Обход вице-губернатором Санкт-Петербурга И.Н. Албиным площадок, организованных на территории Петропавловской крепости	Пресс-подход по итогам обхода площадок
13:00-18:00	Выступление детских творческих коллективов строительных компаний, подшефных детских домов, профильных учебных заведений	Основная сцена на территории Петропавловской крепости
19:00	Начало праздничного концерта, посвященного Дню строителя – 2015. Приветственное слово губернатора Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко, приветственное слово вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н. Албина, награждение ведомственными наградами	Основная сцена на территории Петропавловской крепости
19:15	Начало концертной программы. Выступление звезд российской эстрады	Список артистов будет уточняться относительно графика гастрольных туров
22:00	Окончание праздника	

Генеральный информационный партнер
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Генеральный интернет-партнер
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Генеральный партнер
АСИ ИНФО

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 ФИАВСИ-РОССИЯ

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



ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на премии Urban Awards 2011



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

на конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА-2013»



Представительство НПО «Пульс»
в СПб ООО «Пожстрой-Норд»
(812) 318-53-31








Все лицензии и сертификаты на сайте www.npopuls.spb.ru

ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

ПРОИЗВОДСТВО,
ПОСТАВКА, МОНТАЖ



(812) 318-53-31
(812) 335-04-72
npopuls.spb.ru

-  Противопожарные двери, ворота, люки;
-  Остекленные перегородки;
-  Шкафы пожарные, квартирные;
-  Щиты, стенды;
-  Пожарная автоматика;
-  Средства спасения (самоспасатели, аптечки, лестницы);
-  Планы эвакуации.