



Городские проекты накрыло законом

Вступающий в силу с 1 января 2016 года закон о ГЧП поставит под вопрос статус крупнейших городских проектов, в том числе терминалы Пулково и ЗСД, уверены в Смольном. А строительство нового корпуса больницы № 40 может быть отложено минимум на год. (Подробнее на стр. 7) ↗

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

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА www.szmetal.ru

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

жилой комплекс
"НА ГРЕВЦОВОЙ"

- П.С., Пионерская улица, дом 16
- Метро "Чкаловская", "Спортивная" - 10 минут
- Высота потолка - 3,0 м
- Подземный паркинг

КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТИ

БФА DEVELOPMENT 611 0550

Элегантно и гостеприимно

Застройщик: ЗАО "БФА-Девелопмент" г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 16, литера А

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА

Сетки
Любых линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
5-й Верхний пер., 16
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

Санкт-Петербургский городской филиал
Государственного автономного учреждения
"Московская государственная экспертиза"

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ

бесплатные консультации
гибкая ценовая политика
сокращенные сроки

Акция: "Пройдите экспертизу и получите разрешение на строительство в подарок"*

195112, Санкт-Петербург, п.л. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а
тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

*Подробная информация об акции на нашем сайте

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

670-01-01

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова
e-mail: udalova@asinfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
e-mail: litvinova@asinfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

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

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

Над номером работали:
Алеся Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Немировский, Лидия Горбуравова, Максим Еланский

Директор по PR: Татьяна Поглова
e-mail: pr@asinfo.ru

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

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

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и государственных, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

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

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 117
Подписано в печать по графику 25.09.2015 в 17:00
Подписано в печать фактически 25.09.2015 в 17:00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



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



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 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, 2014 гг.)



Цитата недели



– Уже не идет речь о том, чтобы включить проект аэроэкспресса в Петербурге в программу подготовки к ЧМ-2018, по объективным причинам – его не построить в оставшееся время.

Николай Асаул, заместитель министра транспорта РФ



Цифра недели

150 млрд

рублей – стоимость магистрали в створе ул. Фаянсовая и Зольная в Петербурге

«Навис» создал агентство недвижимости

Михаил Светлов / Собственники строительной компании «Навис» братья Львовичи и экс-гендиректор Агентства недвижимости «Гагарин» Андрей Вересов создали агентство недвижимости «Метры» и будут повышать свои продажи в кризис.

В Петербурге создано новое Агентство недвижимости «Метры». По данным СПАРК, его в сентябре учредили совладельцы строительной компании «Навис» Александр и Владимир Львовичи (им принадлежит по 40% компании) и экс-гендиректор АН «Гагарин» Андрей Вересов (20%). Сейчас в агентстве работает 20 человек. Но в течение года штат будет расширен до 50 сотрудников. Как сообщил Андрей Вересов, возглавлявший агентство в качестве гендиректора, оно будет продавать недвижимость в новых жилых комплексах Петербурга и его ближайших пригородов. «Жилье не только «Нависа», но и других застройщиков», – пояснил он. По словам Александра Львовича, агентство создано как канал продаж, который будет сфокусирован на жилье в малоэтажных комплексах. «Мы встретили непонимание со стороны крупных агентств по продаже такого жилья. Поэтому решили открыть свое агентство. Мы уверены, что жилье этого формата только начинает входить в фазу активного спроса. Дальше цены будут только расти, поскольку покупатели уже оценили преимущества формата. Европейская модель

уже давно сложилась именно таким образом, потому что это удобно», – заключил Александр Львович.
Эксперты говорят, что время для начала работы нового агентства недвижимости не самое удачное. «Много рисков. Конкуренция высока, а возможности для новых игроков ограничены», – говорят эксперты Colliers Int. Тем не менее, участники рынка говорят, что в кризис застройщики становятся более лояльными и заключают договоры со всеми агентствами ради увеличения объемов продаж. Привлечение брокеров, по мнению директора по продажам UK Docklands Екатерины Запорожченко, позволит увеличить продажи на 10-15%.
По данным АРИН, в Петербурге около 600 агентств недвижимости. Объем рынка риелторских услуг оценивается в 6 млрд рублей, а общий объем сделок по купле-продаже недвижимости – в 120 млрд рублей в год. «Но в этом году из-за экономического кризиса объемы сделок значительно снизились. По итогам года спрос на жилье может упасть на 60%», – прогнозирует гендиректор Knight Frank Saint Petersburg Николай Пашков.

Формат малоэтажного жилья на фоне кризиса стал набирать обороты. По данным «Петербургской недвижимости», за 2014 год в Петербурге и окрестностях было выведено в продажу 60 таких проектов общей площадью 275 тыс. кв. м (около 5% от общего рынка первичного жилья), что почти в 1,5 раза больше, чем годом ранее. Малоэтажные комплексы в Петербурге и на пригородных территориях Ленобласти, по данным Knight Frank SPb, строят более 30 компаний. В пригородных районах, по словам экспертов, девелоперы строят «малоэтажку» в радиусе 20-30 км от города.

КСТАТИ

Малоэтажный формат поддерживают и городские власти. Они заявили, что будут поддерживать проекты комплексного освоения территорий в формате четыре этажа плюс мансарда. Таким проектам, по словам чиновников, Смольный готов помочь со строительством инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Но конкретных примеров такой помощи пока нет.

вопрос номера

«Строительный Еженедельник» выяснил у экспертов, чего ожидать от рынка недвижимости этой осенью



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

– Осенью на рынке недвижимости происходит традиционное сезонное оживление. Этой осенью оживление началось несколько раньше. Возможно, это было простимулировано текущим повышением курса валют. Уже с конца августа мы фиксируем рост количества обращений, а по итогам трех декад сентября – увеличение числа сделок.

Предложение на рынке продолжает оставаться большим, рынок функционирует как рынок покупателя. Чтобы привлечь дополнительное внимание к своему объекту, застройщики буквально наперебой предлагают разные акции, скидочные кампании по разным типам квартир, выгодные рассрочки, ипотеку с субсидированной процентной ставкой и т. д. В условиях беспрецедентно широкого предложения строительные компа-

нии продолжают активные маркетинговые акции, борясь за внимание целевой аудитории.



Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС»:

– С середины лета мы наблюдаем положительную динамику роста продаж у нас в компании. В августе объем реализации увеличился на 50% по сравнению с июнем. Сегодня тенденция сохраняется, и мы рассчитываем на увеличение этих показателей. В течение лета мы провели несколько успешных маркетинговых кампаний, а также вывели в продажу два новых корпуса в строящихся объектах. Все это вызвало интерес у наших клиентов и повлияло на активизацию спроса. Мы с оптимизмом смотрим в будущее и собираемся продолжать работу над расширением линейки инструментов, с помощью которых приобретаемые квартиры станут доступней и проще.



Михаил Духовный, директор Департамента корпоративных коммуникаций группы компаний «Эталон»:

– Мы ожидаем оживления на рынке этой осенью. Людям нужно жилье, и прошло время откладывать свои покупки. Наступает время выбирать себе квартиру, и это как раз отличное время для покупателей. Сейчас на рынке, наверное, наилучшие предложения.

Про остальных говорить не буду, но, к примеру, наша компания всегда привлекает своих покупателей надежностью, хорошим качеством строительства, комфортными домами. В данный момент у нас есть особое предложение – это большой выбор готовых квартир в разных районах города. Плюс к этому большое количество вариантов оплаты. Уверен, что каждый выберет удобный для него.

Продолжение на стр. 14, 17

Стратегический подход

Лидия Горбукува / Смольный пополнил список стратегических инвестиционных проектов четырьмя новыми на общую сумму более 66 млрд рублей. Кроме этого, чиновники Петербурга прислушались к призыву губернатора Георгия Полтавченко «носить инвесторов на руках как вазу» и создают специальный инвестиционный фонд размером не менее 500 млн рублей для поддержки проектов ГЧП.

Правительство Петербурга на последнем заседании признало стратегическими сразу четыре инвестиционных проекта, инициаторами которых являются ПАО «Россети», ООО «Международная инвестиционная компания «ХуаБао», компания «Ростелеком» и ООО «Газпром газомоторное топливо». Впрочем, эти проекты не новы, они были заявлены еще год-два назад. С презентацией проектов на заседании правительства Петербурга выступила Ирина Бабюк, председатель Комитета по инвестициям. Она отметила, что реализация этих проектов окажет положительное влияние на социально-экономические условия жизни горожан, увеличит инвестиционную привлекательность мегаполиса, а также принесет многочисленные налоги в бюджетную копилку как федерального, так и регионального уровня.



Ирина Бабюк говорит, что сейчас Смольный разрабатывает дополнительные преференции специально для гостиничного бизнеса

Инвестиции четырех

Одним из первых проектов, который вошел в число стратегических, стал проект федерального испытательного центра электротехнического оборудования в Курортном районе. Инвестором выступает ПАО «Россети», которое планирует вложить в проект 10,5 млрд рублей собственных средств.

Второй проект, как говорят в Смольном, перспективен с точки зрения российско-китайского сотрудничества. Речь идет о конгрессно-выставочном центре «Дружба» в Красносельском районе. Инвестором выступает ООО «Международная инвестиционная компания «ХуаБао». Компания намерена создать комплекс из 23 общественно-деловых зданий (конгрессно-выставочный центр на 6300 посетителей, 10 выставочных павильонов, бизнес-центр, кинотеатр, гостиницу). Резидентами станут компании из стран Азиатско-Тихоокеанского региона, а также из Ирана и Турции. Совокупный объем инвестиций оценивается в 35,6 млрд рублей. В Комитете по инвестициям Петербурга подсчитали, что налоговый эффект от реализации проекта КВЦ «Дружба» в течение 8 лет составит: в федеральный бюджет – 1,1 млрд рублей, в бюджет Петербурга – 941 млн рублей. «У инвесторов серьезные намерения, есть средства, а самое главное – у них есть желание дальше работать с нами. У нас

есть шанс получить серьезного и долгосрочного инвестора на будущее», – прокомментировал этот проект губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

Третий проект, получивший статус стратегического, реализует ООО «Газпром газомоторное топливо». Компания планирует до 2018 года построить 25 автомобильных газонаполнительных компрессорных станций (АГНКС), что позволит перевести часть автотранспорта на природный газ. По словам Ирины Бабюк, это снизит расходы бюджета на функциони-

рование транспорта до 40% и улучшит экологию. Объем инвестиций в проект составляет 5 млрд рублей собственных средств компании. Объем налоговых платежей в перспективе на 11 лет оценивается в 3,7 млрд рублей в федеральный бюджет и 4,2 млрд рублей в бюджет Петербурга.

Четвертый в качестве стратегического был признан проект компании «Ростелеком» по замене технологий оказания услуг связи в Петербурге (устаревшие медные сети телефонии заменят современными оптическими кабелями). Совокупный

объем инвестиций составит 15,3 млрд рублей. Срок окупаемости проекта – 4 года.

Переступить порог

Отметим, что до этого времени в Петербурге насчитывалось 33 стратегических инвестиционных проекта. Важную роль при получении такого статуса играет объем вложений, для различных секторов экономики предусмотрен свой финансовый порог. Для проектов в сфере туризма, спорта, высокотехнологичных производств он составляет 1,5 млрд рублей, для проектов в области промышленности – 3 млрд рублей. Входной порог для остальных инвестиционных проектов составляет 15 млрд рублей. Ирина Бабюк напомнила, что статус стратегического инвестора в Петербурге предусматривает ряд преференций. «У стратегического инвестора есть возможность получить земельный участок без торгов, более того, с льготной арендной ставкой на период строительства – до 1,5% от кадастровой стоимости», – пояснила Ирина Бабюк. Она добавила, что сейчас Комитет по инвестициям разрабатывает дополнительные преференции специально для гостиничного бизнеса, «потому что нужно как-то стимулировать инвестиции в трехзвездочные, четырехзвездочные отели», – добавила госпожа Бабюк.

Поддержка ГЧП

Ирина Бабюк рассказала о создании еще одного механизма поддержки инвесторов в Петербурге – специальным инвестиционным фонде. «Сейчас мы разрабатываем юридическую схему фонда. Его основная идея заключается в аккумулировании бюджетных средств, сэкономленных при проведении конкурсных процедур. Эти деньги будут направлены на поддержку ГЧП-проектов, в частности на подготовку концепции таких проектов, и также, возможно, финансовое участие со стороны города в реализации ГЧП-проектов. Я думаю, что в этом фонде должна быть сумма не менее 500 млн рублей. Но точную сумму мы будем уточнять в процессе разработки», – прокомментировала Ирина Бабюк.

Инвестиционные проекты, которые получили статус стратегических для Петербурга

Название проекта	Инвестор	Объем инвестиций в проект, млрд рублей	Срок окупаемости проекта, лет	Срок реализации, годы	Объем налоговых отчислений в федеральный бюджет	Объем налоговых отчислений в региональный бюджет
Сеть автомобильных газонаполнительных компрессорных станций	ООО «Газпром газомоторное топливо»	5	7	2015-2017	3,7 млрд рублей	4,2 млрд рублей
Конгрессно-выставочный центр «Дружба» в Красносельском районе	ООО «Международная инвестиционная компания «ХуаБао»	35,6	8,5	2017-2024	1,1 млрд рублей	941 млн рублей
Замена технологии оказания услуг связи	ПАО «Ростелеком»	15,3	4	2014-2016	-	-
Федеральный испытательный центр электротехнического оборудования в Курортном районе	ПАО «Россети»	10,5	10,8	2015-2017	1,5 млрд рублей	

Источник: правительство Петербурга

ГОТОВЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН

23,1 млн р.

ул. Ф. Абрамова, д. 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 120 000 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., д. 49, корп. 3

ВОЗМОЖНА АРЕНДА

Приморский район от 140 000 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.

Строим главное
680-40-40
glavstroi-spb.ru
главстрой-спб

Особняк за полмиллиарда

Лидия Горбуравова / РАД выставит на торги дом Нарышкина на углу Невского и Литейного пр. площадью 5,5 тыс. кв. м. Начальная цена лота составит 480 млн рублей. По экспертным оценкам, здание находится далеко не в идеальном состоянии, и на его реконструкцию потребуются дополнительные вложения, сопоставимые со стоимостью покупки. ➔

Российский аукционный дом (РАД) назначил продажу исторического особняка первой половины XIX века, или, как его называют, дома Нарышкина (второе название – дом Гурьева), на 3 декабря. Заявки на участие в аукционе принимаются с 1 октября по 1 декабря. Площадь здания составляет 5,5 тыс. кв. м, а земельного участка – 2,7 тыс. кв. м. Начальная стоимость лота – 480 млн рублей. Особняк расположен в так называемом «золотом треугольнике» Петербурга – на углу Невского и Литейного пр. Если говорить об истории этого здания, то в разное время здесь располагались апартаменты обер-прокурора Российской Империи Константина Победоносцева, военный госпиталь, а позже музей Октябрьской железной дороги.

В 2011 году дом Нарышкина перешел в собственность компании «СУ-155», которая вначале планировала сделать в нем гостиницу, а потом деловой центр. Однако компания так и не реализовала задуманное.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, отметил, что здание в этой локации можно использовать под бутик-отель или бизнес-центр, и в любом случае это потребует больших вложений, так как планировочные решения далеки от идеальных. «Предполагаемая концепция создания в этом здании «микса» из ритейл-



Из дома Нарышкина можно сделать «микс» из ритейл-зоны, ресторанного двора, офисных площадей или гостиницы

зоны, ресторанного двора, офисных площадей или гостиницы интересна, но проблема заключается в том, что для развития такого рода проектов требуется квалификация в различных аспектах бизнеса, а таких игроков на рынке нет», – прокомментировал он.

По его словам, интерес непрофессиональных девелоперов к такого рода объектам предсказать сложно. Потенциально

объект был бы интересен как возможность реализации бизнес-центра высокого класса, но не в текущих рыночных условиях, уверен господин Фадеев.

В свою очередь Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что здание будет интересно потенциальным покупателям – локация привлека-

тельна. Заявленная стоимость (90 тыс. рублей за кв. м общей площади) является адекватной для текущей рыночной ситуации, хотя более характерна для зданий подобной площади и локации, которые находятся в лучшем состоянии. Эксперт также говорит о том, что масштабная реконструкция исторического здания (с заменой инженерных систем, соблюдением ограничительных требований КГИОП и т. д.) может потребовать дополнительных вложений, сопоставимых со стоимостью покупки.

«По своим характеристикам и расположению здание хорошо подходит для реконструкции под гостиницу, бизнес-центр – в этом случае покупка может быть как инвестиционной, так и для собственного использования покупателем. Создание бизнес-центра, помимо прочих неизбежных затрат, потребует дополнительных работ по оборудованию паркинга», – высказала свою точку зрения Анна Сигалова.

КСТАТИ

Перестройка здания под жилой дом менее целесообразна, так как проблема парковки в этом случае будет еще актуальнее, а локация в оживленном шумном центре города снижает привлекательность объекта для покупателя элитного жилья.

ЦСЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

Компания предлагает к продаже два земельных участка (35 га и 7,5 га) промышленного назначения в п. Мурино (Токковское шоссе)

Продажа возможна как единым лотом, так и разделение участка на отдельные лоты, но не менее 1 га.

1. На участке новое 2-х этажное здание площадью 680 кв. м.
2. Построена внутриплощадочная дорога.
3. Территория огорожена.
4. Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
5. Обеспечено 350 кВт электричества.
6. Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
7. Согласован съезд со строящейся дороги Санкт-Петербург – Матокса
8. Возможна рассрочка платежа.

Тел.: (812) 933-41-54
e-mail: sda@cds.spb.ru

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

05.10.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Коммерческая недвижимость

12.10.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Технологии и материалы: Рынок дорожного строительства
- Проекты РЖД

19.10.2015

- Новости по Санкт-Петербургу
- Технологии и материалы: Опалубка
- Муниципалитет: Заневское сельское поселение
- Коммерческая недвижимость
- Экология

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

БЭСКИТ®

23-й год

экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

«Главстрой-СПб» поменял главу

Михаил Светлов / В «Главстрой-СПб» сменился гендиректор. На этот пост назначен Андрей Васильев из московского офиса «Базового Элемента». Бывший гендиректор «Главстроя-СПб» Дмитрий Трошенков занял пост президента компании. В кризис число перестановок в топ-менеджменте строительных фирм резко возрастает, говорят эксперты. ➔

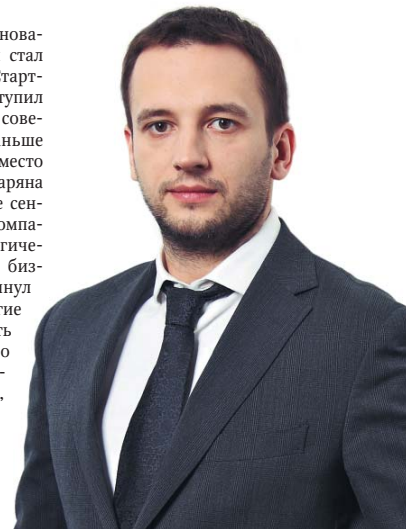
Гендиректором компании «Главстрой-СПб», входящей в промышленную группу «Базовый Элемент» Олега Дерипаски, назначен Андрей Васильев, до этого занимавший пост управляющего директора по недвижимости компании «Базовый Элемент» и входящий в совет директоров «Главстроя-СПб». Как сообщили в пресс-службе компании, он будет отвечать за операционную деятельность «Главстроя-СПб», а также за реализацию проектов «Северная долина» и «Юнтолово». Бывший гендиректор компании Дмитрий Трошенков, в свою очередь, назначен на должность президента «Главстроя-СПб» и будет заниматься стратегическим развитием бизнеса компании. «Топ-менеджеры приступят к исполнению своих обязанностей после завершения юридических процедур», — подчеркнули в пресс-службе. Сами руководители кадровую рокировку не комментируют.

Информация о том, что Дмитрий Трошенков покидает пост гендиректора «Главстроя-СПб», появилась в начале прошлой недели после совещания московских руководителей «Базового Элемента» с вице-губернатором Петербурга Игорем Албиным. Но о причинах кадрового решения и дальнейшей судьбе самого менеджера никакой информации не было. Участники рынка называли кадровое решение странным и высказывали предположение, что оно может быть связано с резким падени-

ем продаж «Главстроя-СПб» в этом году. По итогам I квартала 2015 года объем продаж компании сократился на 40%. Правда, итоги II квартала были лучше — снижение в пределах 17% благодаря запущенной в марте госпрограмме субсидирования ипотеки. Участники рынка также вспомнили о судебных разбирательствах «Главстроя-СПб» с комитетом имущественных отношений по поводу условий договора аренды земли, купленной под комплексное развитие в 2007 году. Тем не менее, все опрошенные специалисты отметили высокий вклад Дмитрия Трошенкова в урегулирование проблем «Главстроя-СПб» с местными властями. Благодаря его усилиям компания продлила сроки работы на ул. Шкапина и Розенштейна и в квартале «Северная долина». Застройщик также отстоял право на аренду участка под стройку района «Юнтолово» до 2017 года. «Это очень знающий менеджер и порядочный человек. Я рад, что он останется в компании и продолжит работу на более высоком посту», — говорит руководитель департамента недвижимости ГК «ИДС» Сергей Терентьев.

В кризис число масштабных кадровых перестановок увеличивается. За последний год только в строительной отрасли Петербурга произошло четыре резонансных отставки генеральных директоров, среди них отставка Александра Вахмистрова с поста гендиректора

Группы ЛСР. Он уступил кресло основателю бизнеса Андрею Молчанову и стал его заместителем. Гендиректор «Старт-Девелопмента» Андрей Назаров уступил пост Сергею Хромову, но остался в совете директоров компании. Чуть раньше гендиректором «СПб Реновации» вместо совладельца компании Артура Маркаряна стал Игорь Евтушевский. А в начале сентября пост гендиректора и саму компанию «Ленстройтрест» из-за стратегических размолвок с собственником бизнеса Дмитрием Игнатьевым покинул Александр Лелин. «В кризис многие собственники бизнеса начинают брать бразды правления в свои руки. Но часто наемные менеджеры с большим опытом остаются в компании, поскольку их знания и консультации очень полезны», — говорит гендиректор «Объединения строителей СПб» Алексей Белоусов.



справка

Андрей Васильев имеет более чем десятилетний опыт работы в сегменте недвижимости. В 2004-2006 годах он был партнером и членом совета директоров в компании Paul's Yard, а также возглавлял департамент загородной недвижимости. В 2006-2012 годах он занимал должности коммерческого директора, члена совета директоров, председателя комитета по архитектуре и дизайну в компании RDI Group, возглавлял дочернюю девелоперскую компанию «Загородный проект». С 2012 года по настоящее время работает в компании «Базовый Элемент» в должности Управляющего директора по недвижимости. С 2013 года является членом совета директоров «Главстроя-СПб».



Триумф Парк

жилой эко-комплекс

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

- **Программа лояльности** для клиентов, продающих имеющееся жилье: 10% стоимости квартиры при заключении договора, остаток через 2 месяца.
- **Скидки** Максимальные скидки при 100% оплате¹ и ипотеке. Ипотека от ведущих банков РФ².
- **Первый взнос от 20%** на покупку квартиры любого метража в 3-й и 4-й очередях³.
- **Рассрочка 0%** до 28 месяцев³, скидки до 20% с первого взноса.
- **Платите как удобно!** Возможность оплатить остаток до 50% стоимости квартиры перед заселением. Возможность оплатить стоимость европейской отделки перед заселением⁴.

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

Шоу-рум и консультационный пункт на объекте

* Подробности на сайте www.triumph-park.ru, количество предложений ограничено. Цены действительны на 26.05.2015. Плановый срок завершения строительства 3-й очереди — 2-й кв. 2016 г., 4-й очереди — 3-й кв. 2017 г. ОАО «Сбербанк России», ген. лиц. №1481 от 08.08.2012. Строительный адрес: Пулковское шоссе, дом 30, литера Ж. Застройщик — ООО «Петра-В». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.triumph-park.ru. ¹ Скидка 20% при покупке и 100% оплате квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». ² Ипотека предоставляется при покупке квартиры в 3-й и 4-й очередях комплекса «Триумф Парк». ОАО «Сбербанк России», ген. лиц. №1481 от 08.08.2012. Банк Санкт-Петербург (ПАО), ген. лиц. №436 от 31.12.2014. ³ Рассрочка 0% до 25.12.2017 предоставляется ООО «Петра-В» при покупке квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». ⁴ При покупке квартиры с отделкой в 3-й и 4-й очередях комплекса «Триумф Парк».



СКОЛЬКО СТОИТ СЧАСТЬЕ?

**Первый взнос
290 тыс. руб. = квартира
в Московском районе**

С от 2 717 792 р. студии от 22 до 27 м ²	1 от 3 661 736 р. 1к.кв. от 36 до 44 м ²	2 от 5 604 088 р. 2к.кв. от 60 до 75 м ²	3 от 7 541 404 р. 3к.кв. от 85 до 87,5 м ²
4 от 13 889 340 р. 4к.кв. от 106,8 до 116 м ²			

777 88 77
www.triumph-park.ru



Mirland Development Corporation Plc

Нет депо – нет жилья

Ольга Фельдман / Если обещанное застройщиками пожарное депо не будет возведено до конца текущего года, областное правительство обещает приостановить выдачу разрешений на ввод в эксплуатацию жилых домов в Буграх, Мурино и Девяткино с начала 2016 года. ↗

На последнем координационном совете при губернаторе Ленинградской области по обеспечению взаимодействия органов власти и застройщиков при комплексном освоении территорий обсуждали вопрос соблюдения норм безопасности при строительстве. Корсовет проходил на площадке ЖК Grona Lund компании NCC в микрорайоне Румболово.

Не падайте с высоты

Открывая совет, вице-губернатор Ленинградской области Михаил Москвин сообщил собравшимся, что тема заседания определена в связи с участвовавшими в последнее время несчастными случаями на стройплощадках региона, и выразил надежду, что итогом корсовета станет улучшение ситуации.

«В договорах с подрядными организациями вы можете предусмотреть серьезные штрафные санкции и необходимое обеспечение техники безопасности на ваших объектах», – обратился Михаил Москвин к застройщикам.

Ситуацию по соблюдению норм безопасности строительными компаниями в цифрах представил руководитель государственной инспекции труда в Ленобласти и главный государственный инспектор труда в регионе Алексей Брицун.

По его словам, в 2015 году инспекция труда приняла участие в расследовании 66 несчастных случаев на стройплощадках области. Причем за последние три месяца количество инцидентов с тяжелыми или смертельным исходом возросло. «По результатам расследований мы видим, что причиной этого является неудовлетворительная организация производства работ, плохая подготовка рабочих мест, обеспечение работников средствами индивидуальной защиты, недостатки в обучении вопросам охраны труда. При этом самый частый случай на областных стройплощадках – падение с высоты. Это порядка 40% всех несчастных случаев», – рассказал Алексей Брицун.

Он обратил внимание собравшихся на необходимость правильного оформления трудовых отношений с работниками на стройке и подчеркнул, что «отношения с работодателем с первого дня должны быть оформлены срочным трудовым договором, а не договорами гражданско-

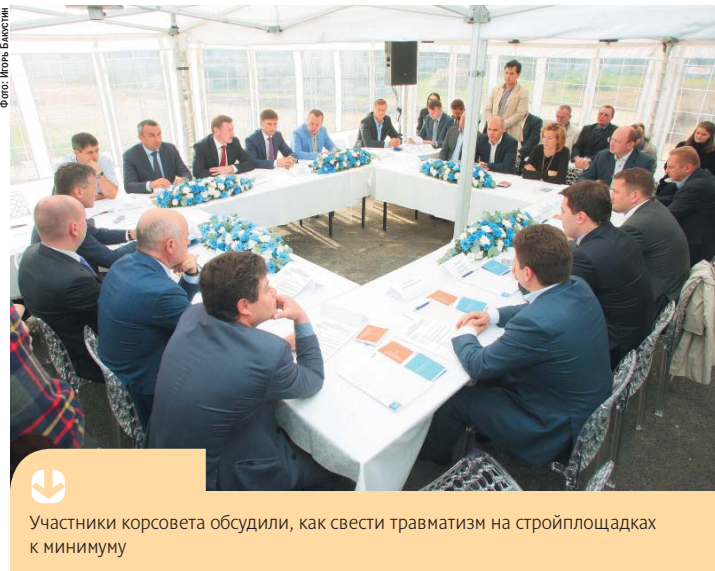


Фото: Игорь Баласин

Участники корсовета обсудили, как свести травматизм на стройплощадках к минимуму

правового характера, которые оформляют некоторые организации, пользующиеся безграмотностью работников в области трудового права».

В качестве примера современного подхода к работе с персоналом участники координационного совета рассмотрели опыт компании NCC, где производственный травматизм сведен к минимуму. Достичь этого удалось за счет грамотного применения системы штрафов и материального поощрения сотрудников.

Кварталы ждут депо

О соблюдении норм пожарной безопасности на областных стройках доложил Денис Горбунов, заместитель председателя комитета Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти.

«Пожары на стройплощадках происходят с завидной регулярностью. В основном горят утеплители, кровельные материалы», – рассказал Денис Горбунов. – Они обладают огромной теплотой сгорания, тушению поддаются очень плохо. Согласно нормативам, запрещено хранение горючих

материалов на самих объектах строительства, должны быть выделены специальные места для их хранения на строительных площадках. Если работы с материалами уже проводятся, то их объем на самом объекте не должен превышать количество, необходимое для 8-часового рабочего дня, и должны соблюдаться все меры безопасности».

В Ленинградской области предусмотрено возведение пожарных депо вблизи густонаселенных поселков и городов. «Вопрос с пожарными депо остро стоит в следующих поселениях – Кудрово, Мурино-Бугры, Сертолово, Новодевяткино, Новоселье, Аннино, Федоровское, Красный Бор, поселок Тельмана и Агалатово. Для этих территорий время прибытия пожарной машины по нормативам – 10-20 минут, по факту из-за сложной транспортной ситуации оно может растянуться до нескольких часов», – отметил Денис Горбунов.

Еще в ноябре 2013 года на очередном координационном совете было принято решение о строительстве пожарного депо в Мурино и Буграх. Его создание должны были профинансировать компании, возводящие поблизости жилищные комплексы.

Несмотря на то, что соглашение между застройщиками было достигнуто, к строительству объекта пока не приступили. Причина – согласно нормативам новому депо необходима еще и котельная.

«Мы терпеливо смотрим на ситуацию. Но если до конца текущего года депо не будет построено, мы вынуждены будем приостановить выдачу разрешений на ввод в эксплуатацию жилых домов в Буграх, Мурино и Девяткино с начала 2016 года», – заявил Михаил Москвин.

Вице-губернатор также сообщил, что с высокой долей вероятности до конца года изменится федеральное законодательство, согласно которому функции пожарного надзора будут переданы на региональный уровень.

По мнению застройщиков, проблему с пожарными депо легко решить при условии, что будет внесена ясность в вопрос, за чей счет будет осуществляться его последующая эксплуатация. «Сегодня есть квалифицированные подразделения, которые на коммерческой основе могут построить такой объект, оснастить и эксплуатировать. Однако кто за это заплатит? Заложить это в квитанции жильцов домов будущих кварталов управляющие компании, наверное, не откажутся. Для этого нет правовой базы», – прокомментировал генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – Застройщики тоже не готовы содержать такие объекты».

«Как и с детскими садами, нам в данном случае все равно, какой объект – коммерческий он или государственный; он может быть поддержан бюджетом», – ответил Михаил Москвин. – Тут все вопрос в действующем законодательстве». Он дал поручение Комитету по строительству обсудить и проработать вопрос дальнейшей обслуживания и выкупа таких объектов с Комитетом по финансам Ленобласти и представителями областного ЗакСа. И подготовить информацию к следующему заседанию корсовета.

МНЕНИЕ



Михаил Москвин,
вице-губернатор
Ленинградской
области:

↗ – В западной части Мурино на одном из строительных объектов в середине сентября случился очередной пожар. Пожарная машина добиралась по пробкам на место пожара 1,5 часа вместо 10 минут, положенных по нормативу. О необходимости строительства пожарного депо в Буграх говорят уже минимум два года, однако его возведение даже не начиналось.

ЛУЧШИЕ КОМПЛЕКСНЫЕ УСЛУГИ
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ
ОТ РАЗРАБОТКИ КОНЦЕПЦИИ
ДО ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Компания "Росинжиниринг Проект" – одна из крупнейших проектных организаций Санкт-Петербурга, объединяющая более 250 инженерно-технических специалистов, – предлагает весь перечень услуг по проектированию коммерческой, промышленной и жилой недвижимости, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Компания имеет опыт комплексного освоения территорий свыше 500 га и осуществляет управление крупными проектами на всех стадиях реализации.

"Росинжиниринг Проект" – генеральный проектировщик олимпийских объектов Сочи-2014.



УЗНАЙТЕ БОЛЬШЕ НА
WWW.RFPROJECT.RU

Росинжиниринг
Проект

Санкт-Петербург, Гельсингфорсская ул., 2, лит. А
Тел.: +7 (812) 458 46 01, факс: +7 (812) 493-38-55



БУДУЩЕ СЕГОДНЯ

Наши услуги:

- Технико-экономическое обоснование
- Концептуальное проектирование
- Территориальное планирование
- Проектная и рабочая документация
- Аудит и экспертиза проектной документации
- Комплексное управление проектными работами

ПОДПИШИСЬ!

Акция для подписчиков
с 1 октября
по 30 ноября

Быть в курсе раньше всех.

Электронная версия газеты
доступна для подписки



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Городские проекты накрыло законом

Михаил Немировский / Федеральный закон о ГЧП, появления которого бизнес и власти ждут несколько лет, придется править сразу после вступления в силу, говорят эксперты. В Смольном уверены: новый закон поставит под вопрос статус крупнейших городских проектов, в том числе терминалы Пулково и ЗСД, а строительство нового корпуса больницы № 40 может быть отложено минимум на год.

С резкой критикой вступающего в силу 1 января 2016 года 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве...» на минувшей неделе выступил Комитет по инвестициям Смольного.

По словам начальника сектора государственно-частного партнерства Комитета Романа Голованова, закон уже сейчас требует тщательной доработки, и поэтому власти Петербурга будут настаивать на том, чтобы отодвинуть вступление закона в силу минимум на полгода – до 1 июля 2016 года. «Иначе мы получаем абсурдную ситуацию: мы должны заключить договоры ГЧП на основе объявленных конкурсов, но заключаемые соглашения уже будут противоречить федеральной норме. Это тупик», – уверен чиновник.

Фатальный закон

Более того, необходимость согласования регионального законодательства с федеральным повлечет вполне реальные риски для крупнейших городских инфраструктурных объектов, реализованных на принципах государственно-частного партнерства. «У нас в разной стадии реализации есть очень крупные объекты ГЧП – это Пулково, Западный скоростной диаметр и другие. Если на эти объекты распространится практика федерального закона, они сразу попадут под законодательные риски. Нам нужно обезопасить себя, чтобы с 2016 года в случае внесения изменений в проект построенные объекты попросту не прекратили свою деятельность», – рассказал господин Голованов.

Опасения за судьбу аэрокомплекса и платной магистрали подтверждают и эксперты. «При прочтении п. 3 ст. 47 нового закона возникает ощущение, что любое изменение уже заключенных соглашений (а потребность в этом может возникнуть в любой момент в силу самых разных обстоятельств) возможно только по новому регулированию. Это весьма затруднительно с учетом того, что соглашения заключались ранее на основании иных норм», – говорит управляющий партнер



Любое изменение в соглашении с «ВВСС» поставит под вопрос статус нового терминала Пулково

адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Денис Качкин. Дело в том, что с 1 января 2016 года, согласно 224-ФЗ, на стороне частного партнера может выступать исключительно российское юридическое лицо. Это новелла по сравнению с городским законом о ГЧП и 115-ФЗ о концессионных соглашениях, которые подразумевали возможность участия иностранных инвесторов. Кроме того, по новому закону невозможно и формирование консорциумов иначе как путем создания специальной проектной компании, рассказал господин Качкин. Напомним, одной из сторон при реализации суперпроекта в Пулково стал международный консорциум ООО «Воздушные Ворота Северной Столицы»: 57,5% акций держит ВТБ Капитал, 35,5% у немецкой Fraport AG, 7% у греческой инвестгруппы Copelouzos. И если с Пулково ситуация кажется решаемой – новый терминал построен, а старый

реконструирован, то в отношении ЗСД, который реализует ВТБ Капитал вместе с итали-турецкой Astaldi – Ictas Insaat, опасений больше. Стройка в самом разгаре: центральный участок обещают сдать ко II кварталу 2016 года, и от внезапных изменений проект не застрахован.

Больница без денег

Под угрозой оказались и только готовящиеся Смольным проекты государственно-частного партнерства. Так, неотвратимо вступающая в силу федеральная норма имеет все шансы сорвать строительство поликлиники в Славянке и нового корпуса городской больницы № 40 в Сестрорецке стоимостью 7 млрд рублей. Причина та же – несоответствие кандидатов, метящих на место частного партнера, требованиям закона. Напомним, на строительство объекта были поданы две заявки. Первая – от

турецкой компании «Ренейссанс Констракшн», вторая – от консорциума «Невская медицинская инфраструктура», в который входят Газпромбанк и итальянская Pizzarotti iE. По словам исполнительного директора Центра ГЧП Газпромбанка Елены Бардашевой, инвесторы создадут российскую проектную компанию и будут стремиться подписать соглашение до вступления нового закона. Если не удастся – «Ну что же, будем думать».

Впрочем, в том, что проект вообще состоится, эксперты сомневаются. «Соглашение должно быть подписано до 31 декабря. По опыту заключения других соглашений, в такие сроки достичь консенсуса по многочисленным вопросам, мягко говоря, непросто, – уверен Денис Качкин. – Если соглашение не будет заключено, реализация проекта отложится минимум на год, поскольку его придется адаптировать под новое регулирование. А может случиться и так, что и адаптировать его в принципе не удастся».

Туманные перспективы и у других проектов ГЧП в социальной сфере. Так, сейчас власти гордятся реализованным проектом строительства детсадов в «Славянке» и «Новой Ижоре» стоимостью более 3 млрд рублей. Но согласно городскому закону о ГЧП детсад в том случае мог возвратиться в госсобственность по итогам строительства, а по 224-ФЗ объекты ГЧП должны отходить исключительно в частные руки. Согласятся ли власти на работу госучреждений в частных объектах – вопрос.

В Смольном терять возможность ухватиться за ускользающие инвестиции не хотят и предлагают поступить просто – распространить городской закон о ГЧП от 2006 года на всю Россию. «Этого, конечно, не случится, имперские амбиции Петербургу придется попридержать, – иронизирует помощник полпреда Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин. – Но мы, экспертное сообщество, конечно, опоздали. У нас был шанс направить наши замечания в правовой департамент Президента, к которому прислушивается Госдума РФ, но мы его не использовали. Теперь надо думать, как этот закон исполнять». Впрочем, пакет поправок к закону полпредство уже направило в адрес Минэкономразвития РФ. Рассмотреть их могут уже в осеннюю сессию.

КСТАТИ

Петербург – не единственный регион, которому придется подогнать регулирование под федеральный закон. Так, по состоянию на 1 марта 2015 года собственный закон о ГЧП принят в 68 субъектах РФ, еще в четырех регионах такой закон разработан и находится на рассмотрении в законодательном органе, в 40 регионах действуют нормативные акты. Петербург несколько лет подряд является лидером в национальном рейтинге ГЧП.



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

- ✓ Разработка проектов планировки и проектов межевания территории (ПП и ПМТ)
- ✓ Согласование в профильных комитетах
- ✓ Служба заказчика

Телефон: **+7 (812) 655-00-27** | E-mail: **info@gradr.ru**
 Адрес: **наб. р. Мойки, д. 37** | Сайт: **www.gradr.ru**



НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР И ЭКСПЕРТИЗА

www.nnexp.ru | **(812) 233-33-66**

Надежнее не бывает!

Свидетельства № ПООС.RU.0001.610044 от 21.01.2013, № ПООС.RU.0001.610230 от 27.01.2014.

197046, Санкт-Петербург, П.С., Троицкая пл., д. 1, e-mail: info@nnexp.ru

В 2015 году
все заказчики
2014 года
сэкономили **15%**

→ Компания Setl City приступила к строительству и открыла продажи в новом ЖК «Москва», расположенном на ул. Костюшко, 19А. К середине 2018 года здесь появится жилой комплекс общей площадью более 82 тыс. кв. м, включающий в себя квартиры, апартаменты, встроенные помещения, подземный паркинг и встроенный детский сад, объем инвестиций в проект составит более 4,6 млрд рублей, рассказали в компании. Жилой комплекс расположится на участке площадью 1,4 га, который компания приобрела в июне 2015 года. Многоквартирный жилой дом состоит из пяти секций переменной этажности (от 6 до 22 этажей). Жилая часть предусматривает 473 одно-, двух- и трех-, четырехкомнатные квартиры. Также предусмотрено создание апарт-отеля площадью 25,7 тыс. кв. м, где разместятся 417 одно- и двухкомнатных апартаментов. Запланировано возведение подземного паркинга на 499 мест с эксплуатируемой кровлей и встроенного двухэтажного детского сада на 50 мест. Для доступа к квартирам и апартаментам проектом предусмотрены две входные группы с зоной ресепшен. Также в проекте предусмотрено встроенный детский сад на 50 мест.

→ Асфальтобетонные заводы компаний «ВАД» и «АБЗ-1» будут выведены из промзоны в Коломягах в течение полугодия. Об этом заявил вице-губернатор Петербурга Игорь Албин в ходе встречи с жителями микрорайона, передает [asinfo.ru](#). В ответ на жалобы жителей на неблагоприятную экологическую обстановку чиновник заметил, что «новый производственный сезон они должны начать на других площадках». На также расположенную в промзоне муниципалитета мебельную фабрику, отрицающую применение лакокрасочной продукции в своем производстве, «выйдут с проверкой не только надзорные органы, но и инициативная группа граждан», – сообщает пресс-служба вице-губернатора. По итогам встречи вице-губернатор поручил КПООС обеспечить ежедневный мониторинг состояния атмосферного воздуха в Коломягах до конца 2015 года силами передвижной лаборатории, а в 2016 году установить в районе соседства промзоны и жилых домов стационарную мониторинговую станцию.

→ На разработку рабочей документации на строительство продолжения Невско-Василеостровской линии претендует ОАО «НИПИИ» «Ленметрогипротранс», которое стало единственным участником заявочной кампании, пишет [asinfo.ru](#). Заявитель предложил цену в 828,8 млн рублей при начальной цене контракта в 837,2 млн. Пакет документов должен быть готов к 31 мая 2017 года. Разработке подлежит участок зеленой ветки от станции «Приморская» до станции «Улица Савушкина», включая станцию «Новокрестовская». Как следует из технического задания, стройплощадки разместятся в Василеостровском, Петроградском и Приморском районах, на ул. Кораблестроителей, намыве на Крестовском острове, Туристской ул. В августе был объявлен конкурс на строительство названного участка подземки ценой 30,2 млрд рублей. Итого подвезут 22 сентября 2015 года.

Импортозамещение меняет строительный рынок

Максим Еланский / Программа импортозамещения активно внедряется в строительную отрасль. Игроки рынка положительно оценивают данную тенденцию и надеются на перестройку всей российской производственной сферы.

В Петербурге прошла научно-практическая конференция «Импортозамещение, качество, инновации в реализуемых и перспективных строительных проектах». Организовал встречу представителей бизнеса и чиновников Санкт-Петербургский Союз строительных компаний («Союзпестрой»). Генеральным информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник».

Радужные перспективы

Представители Смольного, принявшие участие в конференции, считают идею импортозамещения здоровой и вполне реализуемой. Чиновники верят, что принятые государством антисанкционные меры, выражающиеся в запрете закупки ряда иностранной продукции, оздоровят российскую экономику.

По словам вице-губернатора Петербурга Игоря Албина, импортозамещение вписывается в городскую программу развития «Стратегия-2030». В соответствии с ней предполагается создание в Северной столице инновационных производств во всех промышленных сферах. Тем самым будет обеспечена потребность города в большинстве видов продукции.

Чиновник напомнил, что в начале сентября в павильоне № 4 Ленэкспо уже открылся Центр импортозамещения и локализации, первый в стране. Работа Центра направлена на продвижение российских (а в первую очередь городских) производителей и формирование новых рынков сбыта их продукции. На его площадке можно будет получить консультации по вопросам финансирования, лизинга, сертификации, импортозамещающей продукции.

«Считаю, что для эффективной реализации программы импортозамещения нам не хватает нескольких вещей. В частности, полноценной электронной площадки, на которой будет аккумулироваться информация о производителях продукции. А также межрегионального взаимодействия на уровне отраслевых ведомств. Такое сотрудничество должно помочь выходу петербургских компаний в другие регионы», – подчеркнул Игорь Албин.

Председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Максим Мейксин рассказал, что городские власти готовы поддерживать инновационные предприятия, в том числе связанные со строительной отраслью. «Во-первых, будем стараться поддерживать местных производителей максимальным количеством госзаказов. Во-вторых, готовы поддержать субсидиями закупки в лизинг технологического оборудования, проведение организационных научно-исследовательских, опытно-конструкторских работ, переподготовку и повышение квалификации кадров», – отметил чиновник.

Импортозамещение и строительство



Источник: Росстат



Эксперты считают, что импортозамещение не будет эффективным без модернизации производства

Текущие реалии

Между тем представители строительной отрасли к недавно запущенной программе импортозамещения относятся неоднозначно. В целом они ее поддерживают, но беспокоятся, как бы она не превратилась в обычную кампанейщину. Специалисты считают, что необходима перестройка всей российской производственной сферы, так как импортозамещение не должно происходить на устаревшем оборудовании и допотопном технологическом производстве. В противном случае отставание российской продукции от зарубежных аналогов будет только усугубляться.

Вице-президент, директор «Союзпестрой» Лев Каплан рассказал участникам конференции: он очень обрадовался тому, что Президент страны Владимир Путин не считает импортозамещение фетишем. Это означает, что Россия не должна отказываться от международного сотрудничества. «К сожалению, мы далеко не всё умеем качественно делать. К примеру, раньше некоторые компании закупали трансформаторные станции во Франции, теперь покупают свои, но сделанные на оборудовании 60-х годов. На мой взгляд, это шаг назад. Это консервирование нашей отсталости», – считает он.

По словам Льва Каплана, для успешной модернизации предприятий необходимо принять ряд мер экономического стимулирования. В частности, важно снизить налоговую нагрузку на те предприятия, которые активно занимаются заменой своих производственных фондов. Вновь создаваемые предприятия в первые три года должны освободиться от выплаты большинства налогов.

По мнению вице-президента «Союзпестрой», важно улучшать не только техническое производство, но и саму модель менеджмента. В текущем виде сложившееся управление строительством только тормозит рабочий процесс на объекте. Изменить ситуацию может сокращение лишних звеньев – должностей на строительстве.

Координатор НОПРИЗ по СЗФО, президент НП «АВОК Северо-Запад» Александр Гримитлин отметил, что в рамках импортозамещения должна совершенствоваться и система архитектурно-строительного проектирования. «Отдельные стандарты, по которым работает отрасль, уже устарели, а значит, следует их менять. Однако без помощи государства и отраслевых ведомств этого не сделать. Также необходимо создавать новые стандарты, аналогов которых у нас еще не было. В частности, актуально разработать отечественный вариант BIM-моделирования», – полагает он.

Эксперт напомнил, что сейчас на отдельных масштабных строительных объектах уже внедряются отечественные инновации. Если в олимпийском Сочи стандарты экологичности и энергоэффективности зданий оценивались по американской системе LEED, то на объектах чемпионата мира по футболу уже опирались на отечественную программу. Российский «зеленый» стандарт, принятый ФИФА безоговорочно, отмечает Александр Гримитлин, опирается на отечественные нормативы с учетом местных климатических особенностей. В дальнейшем предполагается распространить опыт такого проектирования зданий и на другие объекты.

цифра

60%

составляет изношенность фондов петербургских предприятий

Тема расселения заморозке не подлежит

Татьяна Крамарева / Проекты комплексного освоения территории (КОТ) не только целесообразны экономически, но и наиболее интересны для реализации, полагает Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». ➔

КОТы вне конкуренции

Конкуренцию им могут составить объекты точечного строительства в историческом центре, но это скорее будут все-таки исключительные проекты, подобно уже реализованному ГК «ЦДС» жилым комплексом «Кантеле» в Репино или «Золотой век» в Пушкине.

Очевидно, что, несмотря на рост объемов жилищного строительства в Ленинградской области, территории в пределах Петербурга, как правило, обладают в глазах застройщиков более выраженными преимуществами. При этом освоение ранее не использовавшихся под жилищное строительство зон в городской черте (прежде всего, речь идет о промышленных территориях) позволяет реализовать именно проекты КОТ. Таким образом, к плюсам локации добавляются преимущества формата застройки. «Да, сегодня освоение промзон далеко от динамичного, но рано или поздно они застраиваться будут», — говорит Михаил Медведев.

Еще одной все более реальной возможностью для развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге, по его мнению, становится реновация хрущевки — кварталов 1960-1970-х годов застройки. «Наверное, с необходимо-

стью решения этой проблемы мы вплотную столкнемся уже в довольно близком будущем. И, наверное, это направление в развитии города — самое правильное», — констатирует он. Так, некоторые кварталы Московского района — яркого, с развитой дорожной сетью — уже сегодня имеют неприглядный вид и, что гораздо серьезнее, становятся небезопасными для жите-

Сейчас как раз тот период, когда более-менее перспективные пятна можно приобрести по относительно невысоким ценам

лей. «Если тему заводских территорий, «серого пояса» Петербурга, заморозить можно, то тему расселения ветшающего жилья — нельзя», — убежден господин Медведев.

С точки зрения экономических стимулов для того, чтобы не просто строились достаточные для удовлетворения потребительского спроса объемы качественного жилья, но и чтобы эти новостройки были более доступны для приобретения, важны меры государственной поддержки — например, дальнейшая либерализация условий ипотечного кредитования. Однако не

меньшее значение имеет и поиск новых вариантов взаимодействия с застройщиками городских властей. «Конечно, мы хотим строить в городе. Но нужны определенные условия. В Ленинградской области действительно хорошо работает программа «Соцобъекты в обмен на налоги». Застройщики достаточно позитивно ее воспринимают и участвуют в ней.

Если бы подобная программа появилась в Петербурге, наверное, это было бы очень привлекательно для строительного бизнеса», — отмечает Михаил Медведев.

Компактный спрос

Не секрет, что масса свободных денег у россиян за последний год уменьшилась, что подтверждают данные статистики. (Так, хотя ведущие банки констатируют сохранение объема средств по вкладам, выраженным драйвером роста их портфеля является ипотечное кредитование.)

Соответственно, предпочтения покупателей вновь сдвигаются в пользу более компактных квартир. Но зависимость структуры спроса от экономических факторов не имеет линейного характера. Например, при достаточной востребованности студий более высокую ликвидность нередко имеют небольшие двухкомнатные квартиры, потому что такая конфигурация дает больше вариантов для использования жилья. Остаются уникальные жизненные ситуации конкретных семей. «Нередки случаи, когда люди продают имеющееся жилье, гараж, добавляют к этой сумме сбережения и берут ипотечный кредит, только чтобы приобрести в новостройке квартиру большого метража. Все зависит от обстоятельств конкретных покупателей: для кого-то и двухкомнатная квартира — не решение проблемы», — комментирует господин Медведев. Именно поэтому, продолжает он, стандарт «Базовый комфорт», разработанный и утвержденный в ГК «ЦДС», предполагает не студии, а такое соотношение квартир и метражей, которое обеспечивает полезность продукта — в данном случае жилья — для широкой аудитории. «У потенциальных покупателей в любом случае какое-то жилье уже есть, и когда они решают свой квартирный вопрос — это шаг такой важности, что его последствия стремятся продумать не на полгода-год, а на пять и даже более лет», — говорит генеральный директор ГК «ЦДС».

КСТАТИ

Лето 2015 года показало, что ценовое предложение у всех застройщиков практически в одном диапазоне. Дисконтные программы, программы лояльности также примерно одинаковы. Клиенты принимают решение, наверное, по принципу «Как можно больше опций за те же деньги». И скорее всего, в этом направлении рынок и будет развиваться.

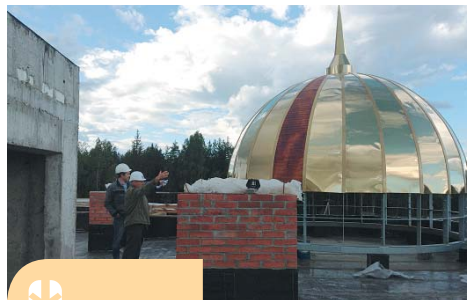
Достижения

Центр притяжения за городом

Екатерина Костина / В Петербурге давно говорят о полицентричном развитии, соответствующем мировым тенденциям. Первые шаги на этом пути уже сделаны — и активное развитие пригородов, где создаются новые зоны притяжения со своими офисными центрами, социальными объектами и жильем, тому подтверждение.

Мировой опыт показывает, что все активно развивающиеся мегаполисы мира рано или поздно оказываются в градостроительном тупике: исторический центр не справляется с современной транспортной нагрузкой и многими другими жизненно важными для города функциями. В такой ситуации наиболее перспективным становится полицентричное развитие мегаполисов, когда, помимо старого центра, в пригородах создается несколько зон со всей необходимой инфраструктурой и жильем. Эксперты говорят, что Петербург уже начал идти по пути полицентричного развития. Об этом, в частности, свидетельствует и активная продажа администрацией

города крупных участков на окраинах мегаполиса для дальнейшей реализации проектов комплексного освоения территории. Уже сегодня эксперты петербургского рынка отмечают увеличение количества вариантов загородного жилья, способного при доступных ценах квадратного метра обеспечить вполне городской уровень жизни, а с другой стороны — благоприятную экологическую обстановку и психологический комфорт. Задача застройщика — не просто строить жилье, а в рамках комплексного освоения территорий создавать целые районы, имеющие стабильную связь с городом, но самодостаточные с точки зрения инфраструктуры. Одним из примеров такой застройки является жилой район «Золотые купола» ГК «РосСтройИнвест», строящийся в Сертолово по принципу комплексного освоения территории. Концепция проекта предполагает создание комфортной среды как с точки зрения качества жизни, так и с точки зрения окружающей среды. Здесь все будет как в большом городе: школа и два детских сада с бассейнами, большой торгово-развлекательный комплекс, фитнес-центр с бассейном, детский парк развлечений, объекты торговли, кабинеты врачей, культурно-образовательный центр. Доминантой комплекса станет отдельно стоящий храм в центре жилого комплекса. Экологическая ситуация в будущем жилом районе очень благополучна: с двух сторон участок окружает лесной массив, в полукруге километрах расположены озера Медное и Сарженское. Кроме этого, проектом предусмотрено много зеленых зон и рекреационных пространств, в частности будут организованы велосипедные



Установка первого купола в жилом районе «Золотые купола»



кательный комплекс, фитнес-центр с бассейном, детский парк развлечений, объекты торговли, кабинеты врачей, культурно-образовательный центр. Доминантой комплекса станет отдельно стоящий храм в центре жилого комплекса. Экологическая ситуация в будущем жилом районе очень благополучна: с двух сторон участок окружает лесной массив, в полукруге километрах расположены озера Медное и Сарженское. Кроме этого, проектом предусмотрено много зеленых зон и рекреационных пространств, в частности будут организованы велосипедные

дорожки, места для пикников и другие элементы. «Мы создаем новый тип жилого пространства», — рассказывает Нина Креславская, заместитель председателя совета директоров ГК «РосСтройИнвест». — «Золотые купола» — это не жилой комплекс, а целый жилой район с богатой инфраструктурой. Здесь можно будет комфортно жить, отдыхать, заниматься спортом, учить детей — все это предусмотрено внутри минигорода. Будет создана такая среда, что жителям не нужно будет ездить куда-то далеко за развлечениями. Конечно,

мы не говорим о том, что все жильцы найдут здесь работу, хотя количество создаваемых рабочих мест тоже будет немаленьким. Но те, кто переедет сюда из Петербурга, смогут не менять место работы — от «Золотых куполов» 10 минут езды до КАД и 20 минут до станции метро «Проспект Просвещения». Одним из безусловных преимуществ малоэтажного комплекса является значительно меньшая плотность населения: на территории более 60 гектаров будут проживать примерно 8 тысяч человек. Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко

во время церемонии закладки первого камня в фундамент объекта отметил грамотную планировку комплекса, соблюдение нормативов по этажности и плотности населения, а также то, что в нем будет построен широкий перечень социальных объектов. «Подобные автономные районы — это будущее Ленобласти. И это признак ее цивилизованного развития. Цены на жилье здесь доступнее, чем в Петербурге, а удобств больше, чем в большинстве спальных районов. При этом транспортная доступность — не хуже», — заключает Нина Креславская.

➔ **Правительство Петербурга отменило принятое в марте 2011 года постановление** о строительстве храма в парке Малиновка, сообщает портал «АСН-инфо». Такое решение было принято на заседании в Смольном. Отметим, что скандал вокруг возведения храма в парке Малиновка разгорелся в начале лета текущего года. В июне депутаты петербургского ЗакСа приняли в целом поправки в действующий Генеральный план города до 2018 года. В рамках третьего чтения они отказались отменить возведение храма в Малиновке, несмотря на протесты общественности и губернатора Георгия Полтавченко. Теперь данную территорию благоустроят.

➔ **Строительство съезда с федеральной трассы М-11 «Нарва» на КАД начнется в 2017 году**, сообщает портал «АСН-инфо» со ссылкой на Кирилла Полякова, руководителя Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области. По его словам, проект будет реализован по схеме государственно-частного партнерства, уже есть заинтересованные инвесторы, которых господин Поляков пока не стал называть. Он отметил, что сейчас проект съезда на стадии завершения, позже будет подписано концессионное соглашение с инвестором, а в 2017 году начнется строительство объекта. Со своей стороны Николай Асаул, заместитель министра транспорта РФ, добавил, что стоимость строительства съезда с трассы «Нарва» на КАД оценивается в 6,2 млрд рублей. По предварительным расчетам, возврат инвестиций предполагается в течение 30 лет.

➔ **«Метрострой» признан победителем конкурса на сооружение участка Невско-Василеостровской линии метро** Петербурга за 30,2 млрд рублей, говорится в сообщении портала «АСН-инфо». Компания построит участок линии метро от станции «Приморская» до станции «Улица Савушкина», включая станцию «Новокрестовская». Из проектной документации следует, что сооружаемый участок состоит из двух станций – «Улица Савушкина» и «Новокрестовская». Длина участка насчитывает 5,84 км. Для сооружения линии проложат двухпутный тоннель длиной 5,12 км и диаметром 10,3 м. Пропускная способность участка составит 29 пар поездов в час. Ранее сообщалось, что на конкурс подавала заявка еще одна компания – ООО «Спецстрой», но эта заявка была отклонена.

➔ **Индустриальный парк в рамках кластера водоснабжения и водоотведения** может разместиться рядом с Ижорскими заводами, отмечает портал «АСН-инфо». На заседании правительства Петербурга стало известно, что здесь могут быть организованы два производства. В частности, НПО «Завод химических реагентов» готов вложить 1 млрд рублей в завод по созданию минеральных солей для водоочистки. Компания «Инконстрой» планирует инвестировать 4 млрд рублей в создание завода по изготовлению чугунных труб для систем водоснабжения и водоотведения. Как рассказала председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк, сейчас правительство города предложило двум инвесторам несколько участков на выбор.

На пути к транспортной модели

Екатерина Костина / Петербург завершит формирование транспортной модели к концу 2016 года. Федеральные и региональные власти говорят, что в сложных экономических условиях бюджетных источников финансирования на развитие дорожной инфраструктуры не хватает, а потому упор должен делаться на государственно-частное партнерство.

Формирование транспортной модели Петербурга и инвестиционный потенциал строительства объектов дорожной инфраструктуры обсуждали на XI международном форуме «Мир мостов», который проходил в отеле «Англетер». Организатором мероприятия выступило правительство Петербурга совместно с НП «Объединение «ДОРОМСТ». Информационным спонсором форума по традиции стала газета «Строительный Еженедельник».

Концепция для дорог

Вице-губернатор Игорь Албин, выступая в рамках конференции, рассказал о формировании Концепции развития транспортной системы Петербурга. По его словам, сейчас разрабатывается техническое задание. «По нашим планам до конца года мы должны отработать каркас транспортной модели, а ее разработка пройдет в течение 2016 года. Нам нужен год на подготовку этого документа территориального планирования – точно так же, как и документов по территориальному планированию в водо-, тепло-, электроснабжении. Все эти утвержденные документы пространственного развития Петербурга должны быть готовы к моменту, когда начнем «собирать» Генеральный план в 2018 году», – пояснил Игорь Албин. Чиновник констатировал, что в процессе работы над транспортной моделью нужно будет уточнить классификацию городской улично-дорожной сети, уделить внимание развитию инфраструктуры парковочного пространства и пешеходных зон, мероприятиям по развитию пассажирского транспорта, метрополитена и пригородных перевозок, оценить ресурсное обеспечение отрасли и так далее.

Спасут ГЧП и концессии

Несмотря на то, что в финансировании значимых инфраструктурных проектов Петербурга активное участие принимает федеральный бюджет (в 2013 году было направлено более 6 млрд рублей, в 2014 году – почти 8 млрд рублей, на 2015 год получено около 9 млрд рублей), денег все равно не хватает, а потому Смольный активно работает над поиском крупных инвесторов.

Игорь Албин привел примеры перспективных проектов, в которые планируется



Участники форума обсудили поиск источников инвестиций в строительство объектов дорожной инфраструктуры

привлечь значительный объем частного капитала, – это скоростной частный трамвай в Красногвардейском районе, транспортный обход центра города, ЛРТ на маршрутах «Колпино – Южное» и «Колпино – Рыбацкое», восточный скоростной диаметр (магистраль в створе ул. Фаянсовая и Зольная стоимостью 150 млрд рублей) и другие.

Из речи Николая Асаула, заместителя министра транспорта РФ, стало понятно, что федеральные органы власти также делают большие ставки на государственно-частное партнерство и, несмотря на санкции, также рассчитывают на иностранные инвестиции. «Например, проект правительства Петербурга с Мировым банком реконструкции и развития по формированию городских транспортных систем, в том числе парковочного пространства, пока находится на паузе в силу геополитической обстановки. Но мы не теряем надежду и не сбрасываем его со счетов. Этот проект ждет своего часа», – прокомментировал Николай Асаул. Еще одним источником иностранных инвестиций замминистра считает азиатские страны, в частности Китай.

«Если говорить о внутренних источниках финансирования, то перспективным становится взимание платы с ноября этого года с большегрузов массой свыше

12 тонн. Размер платы на первом этапе будет носить символический характер, что позволит «обкатать» механизм. Но как только система достигнет нужных параметров, она станет значимым источником обновления дорожной инфраструктуры», – заключил Николай Асаул.

Все объемы хороши

Замминистра транспорта РФ добавил, что в сложной экономической ситуации нужно приветствовать даже мелкого инвестора, который зачастую планирует более четкую финансовую модель для возврата инвестиций. В качестве примера Кирилл Иванов, директор НП «Объединение ДОРОМСТ», привел строительство собственниками магазина «Мега Парнас» путепровода на Мурманском шоссе за 130 млн рублей. Инвестору удалось обеспечить окупаемость проекта за счет удобной доставки покупателей в магазин.

Со своей стороны Игорь Урманов, член правления ГК «Автодор», подчеркнул, что запускать проекты ГЧП сложно из-за отсутствия в стране квалифицированных специалистов по финансовому моделированию. По его словам, в российских вузах вскоре начнется создание сети кафедр ГЧП, где будут готовиться необходимые сотрудники.

МНЕНИЕ



Сергей Харлашкин, председатель КРТИ Петербурга:

➔ – Города с развитой инфраструктурой направляют около 15% консолидированного бюджета на ее обслуживание. А для тех городов, где есть тренд к развитию, эта цифра должна составлять 25%. Петербург расходует средства в рамках 15%. Как никогда остро стоит вопрос привлечения частных инвестиций в инфраструктуру, в такие направления, как транспортные пересадочные узлы, парковочное пространство, улично-дорожная сеть.



Игорь Албин, вице-губернатор Петербурга:

➔ – Мы с Комитетом по финансам оценивали наши возможные перспективы по привлечению частных инвестиций в капиталоемкие проекты. Ежегодно городской бюджет может брать на проекты, реализуемые в режиме ГЧП или в режиме концессии, до 50 млрд рублей дополнительных обязательств. Это дополнительная нагрузка, и она касается всех сфер региональной экономики и социальной сферы. Если больше – мы выходим за критические показатели макропараметров регионального бюджета.

«Дорожные» инвестиции поддерживают экономику

Тамара Назарова / Рублевые инвестиции в строительство тоннелей, мостов и дорог могут стать настоящим символом выхода российской экономики в рост в условиях санкций.

Об этом заявил Игорь Албин, вице-губернатор Санкт-Петербурга, на открытии выставки «Дороги. Мосты. Тоннели». Он напомнил участникам и посетителям выставки, что база, созданная по инициативе Президента РФ Владимира Путина в рамках федеральной программы «Модернизация транспортной системы России», по сей день помогает формировать опорную сеть дорог общего пользования. «География объектов дорожного строительства впечатляет самые искушенные умы. При этом предстоит построить еще более миллиона километров линейных объектов», – сказал Игорь Албин.

XVI Международная специализированная выставка по строительству, проектированию и эксплуатации транспортных объектов была представлена в Михайловском Манеже на прошлой неделе в рамках XI Международного форума «МИР МОСТОВ-2015».

Экспонентами стали более 40 компаний из РФ, Белоруссии, Турции и Польши. А в церемонии открытия приняла участие целая делегация высокопоставленных гостей. Официальные лица осмотрели экспозиции и стенды таких компаний, как ООО «Курганстальмост», ОАО «Могилевхимволокно», ОАО «Кемеровский опытный ремонтно-механический завод», Липецкий завод малых



На выставке побывали вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин, заместитель министра транспорта РФ Николай Асаул, вице-губернатор Ленобласти по строительству Михаил Москвин и другие официальные лица

коммунальных машин, Promost Consulting (Польша) и др.

Нынешняя выставка «Дороги. Мосты. Тоннели», по отзывам самих участников, представительна, интересна для профессионалов и перспективна с точки зрения

дальнейших контактов между производителями и потребителями. Более того, в Михайловском Манеже можно было увидеть результаты российских разработок, не имеющих аналогов в других странах. К ним относится, например, представлен-

ный фирмой «Акустические Контрольные Системы» ультразвуковой томограф А1040 MIRA.

«К нам подходят даже клиенты, которые покупали наши кровельные и гидроизоляционные полимерно-битумные материалы уже давно: ведь заводу больше 20 лет. Эта выставка собрала тех людей, которым действительно интересна представленная продукция», – сказал Павел Богданов, экономист по маркетингу ООО «КИНЕФ».

«К нам обратились уже несколько посетителей с интересными задачами. Обменялись контактами и надеемся, что после выставки продолжим с ними сотрудничать», – сообщил Сергей Бойков, технический директор компании «Оконтант», представившей толщиномер на основе технологии электромагнитной акустики.

«Мы сейчас выводим на рынок собственный новый продукт, имеющий отношение как раз к дорожному строительству – дорожные разделители. Поэтому, думаю, наш первый опыт участия в выставке «Дороги. Мосты. Тоннели» будет не последним», – рассказал Дмитрий Ключник, технический директор ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» (входящего в Группу ЛСР).

«Выставка нам очень понравилась, потому что здесь были представлены лучшие, передовые идеи, которые можно претворить в жизнь. И потом, у нас состоялось несколько бесед с коллегами, партнерами, конкурентами по некоторым вопросам, на обсуждение которых в повседневной суете времени не хватает», – констатировал Олег Лисенко, руководитель сервисного центра холдинговой компании «Меркатор» в Санкт-Петербурге.

Выставку «Дороги. Мосты. Тоннели» традиционно организует Выставочное объединение «РЕСТЭК». «Строительный Еженедельник» ежегодно выступает информационным партнером мероприятия.



ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ
ОАО «Региональное управление геодезии
и кадастра» действует в рамках
федерального закона № 221-ФЗ
«О государственном кадастре недвижимости»,
вступившего в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01
от 17.05.2013

Оценка и инвестиционный
консалтинг

Подготовка документов для
регистрации права собственности

Подготовка документов для
прохождения кадастрового учета

Подготовка документов
на ввод объекта в эксплуатацию

Обмерные работы
и техническое обследование

Проектирование объектов
капитального строительства
и согласование перепланировок

Геодезические и
землеустроительные
работы

Инженерно-геологические
изыскания





жилье

Виктор Попов: Территория поселка Торфяного требует скорейшего развития

Михаил Немировский / Заместитель главы администрации Выборгского района Виктор Попов рассказал «Строительному Еженедельнику» о наращивании темпов жилищного строительства в районе, перспективах редевелопмента, а также о графике ввода «проблемных» объектов.

– Крупнейшим инвестпроектом на территории района традиционно считается «Северная долина» от «Главстрой-СПб». Появятся ли у мегаквартала конкуренты в ближайшем будущем?

– Конкуренцию «Северной долине» могут составить еще несколько проектов жилищного строительства, которые реализуются также на севере района. Так, уже начато комплексное освоение территории в 148 га в поселке Парголово, Пригородный. Сейчас у этой площадки три собственника. На данный момент на этой территории уже возведено 12 жилых домов общей площадью более 80 тыс. кв. м, в них проживает более 2,8 тыс. человек. А согласно проекту планировки, подготовленному «Дальпитерстроем», в квартале планируется построить 51 дом на чуть более 1 млн кв. м жилья. После завершения строительства сюда переедет еще 30 тыс. человек. Отмечу, что микрорайон будет полностью обеспечен социальной инфраструктурой – планируется создание девяти детсадов и четырех школ, а также объектов здравоохранения. Что касается улично-дорожной сети, то в ближайшее время планируется корректировка Михайловской дороги и строительство Проектируемой ул. № 2 от разворотного кольца до Дороги на Каменку. Эти мероприятия обеспечат микрорайон дополнительными въездами. Почти миллион квадратных метров жилья будет построен на территории, ограниченной Ольгинской дорогой, ул. Михаила Дудина и продолжением ул. Жени Егоровой. На данный момент Госстройнадзором выданы разрешения на строительство по 9 из 11 сформированных земельных участков.

– Какой объем жилья планируете ввести по итогам 2015 года?

– Если взять статистику по выданным разрешениям на строительство, то до конца года в районе будет введено в эксплуатацию 17 жилых домов на 350 тыс. кв. м жилья. А до 2019 года в районе будет введено более 1,7 млн кв. м жилья.

– Какие перспективы освоения территории поселка Торфяной?

– В настоящее время мы ведем непростую объемную работу по включению данной территории в Адресную программу «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». От имени администрации района мы подавали заявку на изменение территориальной зоны с ЗЖД на ЗЖД, то есть на повышение предельной высоты застройки для этой локации. Но, к сожалению, отражения в новом Генплане наша заявка не нашла. Это, на наш взгляд, абсолютно не мешает развитию территории. Мы уже подготовили



пакет предложений по развитию площадки и отправили их в отраслевые комитеты. Надеемся, что в ближайшее время мы попадем в этот перечень, поскольку мы убеждены, что это весьма привлекательная территория с точки зрения инвестиций, и она требует скорейшего развития. На территории расположены 45 жилых домов, 33 из них признаны аварийными и подлежащими сносу. Планируется, что вся территория будет выдвигаться единым пакетом для предоставления одному инвестору. По какой схеме, ГЧП или инвестпроект, будет ясно позднее.

Вся территория Торфяного будет выдвигаться единым пакетом для предоставления одному инвестору

– А что с проектом компании «Мегатром» в Левашово?

– Сейчас, насколько я знаю, компания все еще владеет участком площадью порядка 50 га. В рамках корректировки Генплана в прошлом году они подавали заявку на повышение высотности, и ее отклонили. У них было получено заключение от КГА на разработку Проекта планировки территории. Впрочем, никаких предпроектных проработок нам не предоставляли.

– Каковы планы по редевелопменту промышленных территорий в районе? К переезду уже долгое время готовится концерн «Алмаз-Антей».

– Действительно, в связи с перебазированием предприятия руководство

«Алмаз-Антея» приняло решение о разработке проекта планировки территории. Впрочем, конкретики пока нет: предпроектных проработок или какой-то концепции развития площадки руководством предприятия нам не предоставляло. А если говорить в общем по району, то, действительно, у нас есть целый ряд площадок, где возможен редевелопмент и развитие бывших промышленных площадок. Но дело в том, что 2014–2015 годы были переломным моментом для градостроительной политики города. Во-первых, мы корректировали Генплан,

в ближайшее время будут внесены изменения в Правила землепользования и застройки. В прошлом году мы получили новый Земельный кодекс, также внесли определенные коррективы. И бизнес с замиранием сердца ждал итогов этих законодательных новелл. Мы рассчитываем, что сейчас процесс редевелопмента пойдет активнее.

– В прошлую встречу представители администрации района говорили, что на месте завода «Климов» будет построен спорткомплекс за счет бюджета города. Но сейчас завод готовит площадки на Кантемировской улице к торгам...

– У «Климова» на территории нашего района две площадки. Одна большая,

производственные мощности с этой площадки они перебазировали в Приморский район. По нашей информации этот участок действительно готовится к редевелопменту. Кроме того, есть небольшой участок прямо напротив администрации: он предназначен под объект спорта, и мы действительно прорабатывали с руководством завода вопрос о строительстве здесь за счет средств третьей стороны многофункционального спорткомплекса. К сожалению, экономическая ситуация внесла свои коррективы, и инвестор решил пока не запускать проект.

– Получается, что на углу Кантемировской улицы и Самсоновского проспекта в пятилетней перспективе может появиться целый деловой квартал, да еще и с жильем. Не возникнет ли тут эффекта «бутылочного горлышка»? Ведь площадь – это пересечение сразу нескольких крупных транспортных артерий.

– На мой взгляд, транспортная нагрузка при работающем промпредприятии вполне идентична трафику около стандартного бизнес-центра. Оба объекта являются точкой притяжения в утренние часы, а разъезжаются все вечером. Никакой дополнительной нагрузки мы не ожидаем. Если будет построено жилье, то, возможно, поменяется тайминг этого трафика: утром квартал будет выезжать, вечером – собираться.

– И еще о транспорте. Какие объекты в районе есть в планах КРТИ?

– Согласно АИП, КРТИ ведет работу по проекту продолжения Суздальского проспекта на участке от Выборгского шоссе до Дороги на Каменку, а также по строительству путепровода в створе Поклонногорской ул. К сожалению, «Мостоотряд-19» находится на стадии банкротства, идут судебные процедуры. Но в рамках последнего объезда района вице-губернатор Игорь Албин дал четкие и жесткие поручения в адрес профильных комитетов по плану достройки объекта. Я надеюсь, что уже в 2016 году будет разыгран конкурс, и новый сильный подрядчик завершит строительство объекта. В принципе, предыдущий график при интенсивном темпе нагнать возможно.

цифра

1,7 млн

кв. м жилья будет введено в районе до 2019 года

ЖИЛЬЕ



На основной территории района жилые комплексы реализуются в классах комфорт и бизнес



Самый значимый проект в эконом-классе – «Северная долина» от компании «Главстрой-СПб»

Тяга к северу

Роман Русаков / Выборгский район относится к зоне сложившейся застройки с действующей социальной и торговой инфраструктурой, поэтому для строительства жилья он достаточно привлекателен.

Однако, как и во всех городских районах, свободных пятен здесь почти нет. Перспективы развития жилой недвижимости связаны в первую очередь с редевелопментом промышленных площадок и освоением территорий на северной границе района.

Основная доля строящегося жилья сосредоточена на севере района – Парголово, Парнас. Средние цены в этих объектах находятся в диапазоне 60-90 тыс. рублей за кв. м. «Большой разрыв объясняется как разницей в местоположении (новостройки у ст. м. «Парнас» существенно дороже новостроек в Парголово), типом дома, стадией строительства и другими факторами. Основной сегмент – эконом. Самый значимый проект в этой части – «Северная долина» от компании «Главстрой-СПб». Эта локация является окраиной города, менее насыщена инфраструктурой и характеризуется не самой хорошей транспортной доступностью», – рассказала Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

На основной территории района жилые комплексы реализуются в классах комфорт и бизнес, средняя цена кв. м составляет 130-150 руб. за кв. м. В 2015 году в продажу вышли жилые комплексы «Усадьба на Ланском» («С.Э.Р.») и Leningrad («Лидер Групп»). «Самым масштабным проектом, если не считать долгострой от Компании Л1, является ЖК «Лиственный» от «Строительного треста», – полагает госпожа Пряникова.

Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб», говорит: «По нашим прогнозам, по итогам 2015 года в Выборгском районе будет введено в эксплуатацию около 700 тыс. кв. м жилья. В основном это новые корпуса ЖК «Северная долина», а также другие новостройки около метро «Парнас». Большая часть проектов, возводимых сегодня в Выборгском районе, относится к эконом-классу (около 63%). Многие из них расположены в близости от ст. м. «Парнас». Проекты комфорт- и

бизнес-класса занимают треть рынка – порядка 27%. Они реализуются в южной, более обжитой части района».

Руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева говорит: «Наиболее крупным объектом, находящимся в продаже, является, безусловно, «Северная долина» («Главстрой-СПб»). Кроме того, можно отметить комплекс в Парголово («Дальпитерстрой»). Здесь встречаются и точечные проекты (как пример – «Лиственный» компании «Строительный трест»), но основная девелоперская активность сосредоточена у ст. м. «Парнас», а также в зоне Парголово (например, жилые комплексы компании «Норманн» – «На Заречной», «Три апельсина», «Моя стихия» от O2 Development и т. д.). Данные территории рассматриваются многими девелоперами, и значительная доля объема строительства, заявленная в районе, приходится именно на эту локацию».

Исходя из заявлений застройщиков, в Выборгском районе в ближайшие годы появится свыше 3 млн кв. м. При этом около 1,3 млн кв. м приходится на «Северную долину» от «Главстрой-СПб», порядка 0,8 млн кв. м – на проект от «ЦДС» в зоне Парголово.

Стоит отметить также, что в текущем году, рассмотрев вариант редевелоп-

мента бывших промзон по Большому Сампсониевскому пр. и Выборгской набережной, девелоперы заключили сделки купли-продажи на часть данных участков. Так, например, компания «Отделстрой» купила участок вдоль Большого Сампсониевского пр.

В Выборгском районе работают около 60 бизнес-центров от А до С-класса, их количество продолжает расти. Вообще за последний год рынок офисной недвижимости Выборгского района подрос примерно на 30% – добавились 11 площадок, среди них, в том числе, Выборгский ДК и несколько производств, выделивших часть своих помещений под коммерческие цели. Преимущественно на рынок вывелись площади классов В+ и В. Рынок офисной недвижимости Выборгского района представлен бизнес-центрами класса В.

Общая площадь – 132 500 кв. м, что составляет около 7% от общего объема офисных площадей класса В в Санкт-Петербурге. «Наиболее престижной считается та часть Выборгского района, которая приближена к центру (Пироговская набережная, Выборгская набережная, Большой Сампсониевский пр.). В спальной части района, например в районе Парнаса, офисные здания единичны (бизнес-центр «На Парнасе»», – рассказала Наталия Киреева, руководитель

отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с СВРЕ.

Неоднократно анонсировались планы по созданию нового делового района города вдоль набережных и на месте промышленных предприятий Выборгского района.

В начале двухтысячных в Петербурге был анонсирован масштабный проект по строительству крупного делового района на месте промышленных предприятий в Выборгском районе. Компания «Бекар» в 2001 году получила статус агентства развития территории, однако проект не удалось реализовать из-за административных проблем и противодействия собственников предприятий.

Несколько лет назад был принят единый план развития Выборгской стороны. Концепция предполагала строительство «Делового Сити» на территории 100 га, где в тот момент было расположено 15 предприятий. Однако сегодня эта территория продолжает развиваться лишь фрагментарно: активно перепрофилируются только набережные.

Средний уровень запрашиваемых арендных ставок в офисах Выборгского района составляет 1100-1200 рублей за кв. м, включая НДС и операционные расходы. Существенного изменения арендных ставок в Выборгском районе за последний год не происходило.



Динамика средней цены предложения кв. м жилья класса масс-маркет в Выборгском районе, тыс. руб./кв. м

июн. 14	июл. 14	авг. 14	сен. 14	окт. 14	ноя. 14	дек. 14	январь 15	фев. 15	мар. 15	апр. 15	май. 15	июн. 15
82,7	81,7	83,2	82,1	80,6	81,8	87,1	88,8	89,7	89,0	93,6	94,6	95,8

Источник: «Петербургская недвижимость»

Динамика средней цены предложения кв. м жилья бизнес-класса в Выборгском районе, тыс. руб./кв. м

июн. 14	июл. 14	авг. 14	сен. 14	окт. 14	ноя. 14	дек. 14	январь 15	фев. 15	мар. 15	апр. 15	май. 15	июн. 15
108,5	107,6	104,4	102,5	104,2	104,4	104,1	108,1	109,3	108,3	119,0	121,7	123,3

Источник: «Петербургская недвижимость»

Продолжение. Начало на стр. 2



Екатерина Запорниченко,
директор по продажам УК Docklands:

– Осенью активность покупателя ежегодно ожидаемо возрастает. Застройщик может и должен привлекать потенциального покупателя качеством, сбалансированной ценой на объект недвижимости и правильной локацией. Эти критерии всегда в цене. Проекты, расположенные в непонятном месте с завышенной стоимостью, продаваться, на наш взгляд, не будут. Этим проектам не помогут ни реклама, ни гибкие системы скидок. Сейчас время умного покупателя, считающего деньги и вкладывающего в действительно качественный продукт.



Роман Мирошников,
исполнительный директор ЗАО «Ойкумена»:

– Рост продаж уже начался, но не такой ажиотажный, как в конце 2014 года. Вкладывать средства в покупку квартир выгодно, ведь цены на недвижимость медленно реагируют на ситуацию и будут расти до тех же значений в долларом выражении в течение двух лет.

Привлечь покупателей можно активнойстройкой и качественным проектом с хорошей инфраструктурой, транспортной доступностью и благоустройством. Всегда пользуются спросом проекты, которые реализуются застройщиками с большой и положительной историей, которые поддерживаются взвешенного консерватив-



Арина Швиндина,
руководитель проектов компании «O2 Недвижимость»:

– Осенью на рынке начинается традиционное для этого сезона оживление. Наиболее интересными для покупателя могут стать те проекты, которые готовы предложить интересный продукт и индивидуальный подход к клиенту. Это может быть как открытие продаж в новой очереди, так и изменение условий приобретения текущего предложения или сезонные акции. В наших объектах мы подготовили новый пул квартир, сезонные акции и специальные ипотечные программы для покупателей.



Петр Буслов,
руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб»:

– Осенью активность покупателей обычно возрастает на 20-30%, хотя в 2015 году такого повышения не произойдет. Скорее всего, количество сделок увеличится на 10-15% по сравнению с летними месяцами. Больше всего осеннее оживление отразится на сегменте жилья эконом-класса. Из всех возможных маркетинговых «фишек» больше всего на покупателей в текущей ситуации влияет ценовая политика застройщика. В такой ситуации наиболее эффективны маркетинговые инструменты, связанные с изменением цены, то есть скидки и акции.



Иван Романов,
генеральный директор «Полис Групп»:

– Активизация спроса на новостройки осенью возможна. Во-первых, недавно появились еще более выгодные ипотечные предложения для «первички». Например, Сбербанк понизил ставку с 11,9% до 11,4%. Во-вторых, многие покупатели, готовые к покупке квартиры, психологически будут стремиться заключить сделку до конца года.

Инструменты привлечения покупателя традиционны. Нужно предлагать оптимальное сочетание цены и качества, выгодные схемы покупки, а главное – демонстрировать высокий уровень работы компании, строить дома качественно и в срок.



Алексе́й Охтинский,
генеральный директор АН «Хорошие квартиры»:

– Да, этой осенью мы ожидаем активности на рынке недвижимости Петербурга и области. Мы уже замечаем повышение активности по сравнению с летом, и этому есть логическое объяснение. На сегодняшний день большую часть сделок по приобретению жилья, в том числе и на первичном рынке, составляют ипотечные сделки. После резкого подъема ставки последние три квартала наблюдалось постепенное снижение ключевой ставки. Однако последнее заседание Центробанка от 11 сентября 2015 года показало, что снижения не произошло, в связи с этим те ипотечные покупатели, которые ждали заседания в надежде на очередное понижение и ничего не при-

обретали, начинают сейчас активно вкладываться в недвижимость, так как следующее заседание будет только в декабре. Помимо снижения ключевой ставки, также не оправдались ожидания осеннего снижения стоимости на недвижимость, на которое рассчитывали многие покупатели. Наоборот, уже в начале сентября более 50% застройщиков существенно повысили стоимость строящейся недвижимости. Это в первую очередь связано с ростом цен на строительные материалы (в том числе и на бетон), которые подорожали сразу на 17-20%. Таким образом, сезонный всплеск совпал с отложенным спросом и увеличением себестоимости строительства, которая будет только продолжаться.



Артем Босов,
директор по продажам ГК «КВС»:

– Мы начали фиксировать увеличение платежеспособного спроса уже в конце июля, и сейчас число сделок сохраняется на летнем уровне. Нынешний спрос очень активно реагирует на колебания курса рубля. За летние месяцы в структуре продаж значительно возросла доля сделок с рассрочкой, что связано с тем, что мы разработали несколько вариантов длительных рассрочек сроком до трех лет и удобными условиями платежей.

Сейчас широкой популярностью пользуются специальные предложения от застройщиков. Так, мы совместно с банком ВТБ24 осенью запустили спецакцию в «Ясно.Янино»: чем больше метраж квартиры – тем больше квадратных метров в подарок. Осенью мы ждем традиционное увеличение спроса, но значительное увеличение обычно фиксируется после сентября.

Окончание на стр. 17

3-4 октября 11⁰⁰-19⁰⁰

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

СКК ПАРК ПОБЕДЫ

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

3 ОКТЯБРЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Рынок жилья в условиях кризиса: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
- 13.00-14.00 Как улучшить жилищные условия?
- 14.00-15.00 Ипотека и рассрочка на рынке строящегося жилья: обзор рынка и возможные риски
- 15.00-16.00 Скидки от застройщиков: обзор рынка и возможные риски
- 16.00-17.00 Практикум «Искусство торга: советы покупателям и продавцам»
- 17.00-18.00 Налогообложение в сфере недвижимости

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Выборгский и Приморский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 13.00-14.00 Калининский, Красногвардейский и Невский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 14.00-15.00 Московский, Фрунзенский и Пушкинский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 15.00-16.00 Кировский и Красносельский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 16.00-17.00 Центр города (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский и Центральный районы): обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 17.00-18.00 Какое строящееся жилье можно купить до 2 млн рублей в Петербурге?

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Рынок загородной недвижимости в условиях кризиса: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
- 13.00-14.00 Скидки на рынке загородной недвижимости и коттеджного строительства: обзор рынка и возможные риски
- 14.00-15.00 Продажа загородной недвижимости при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объектов
- 15.00-16.00 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- 16.00-17.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 17.00-18.00 Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Планировка и зонирование загородного участка: нормативы и правила обустройства
- 13.00-14.00 Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 14.00-15.00 Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 15.00-16.00 Каркасные и каркасно-панельные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 16.00-17.00 Риски при проектировании и строительстве загородного дома и способы их снижения
- 17.00-18.00 Организация водоснабжения на участке. Виды скважин и их стоимость. Способы очистки воды

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Анализ и прогноз развития рынков недвижимости Европы
- 13.00-14.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления
- 14.00-15.00 Критерии выбора и особенности покупки недвижимости в Испании
- 15.00-16.00 Недвижимость у российских границ: Финляндия, Эстония, Латвия
- 16.00-17.00 Зарубежная недвижимость как источник дохода: обзор инвестиционно-привлекательных направлений
- 17.00-18.00 Обзор рынка доступного жилья за рубежом: что можно купить за 30-50 тысяч евро?

4 ОКТЯБРЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Участие в жилищных программах от оператора СПб ГБУ «Горжилобмен»
- 13.00-14.00 Квартиры и комнаты: советы по покупке и аренде готового жилья
- 14.00-15.00 Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
- 15.00-16.00 Недвижимость как источник дохода: миф или реальность
- 16.00-17.00 Продажа квартир при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объекта
- 17.00-18.00 Юридические особенности оформления сделок с родственниками (наследство, брачный договор, права несовершеннолетних)

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Парнас и Сертолово: обзор новостроек, инфраструктура
- 13.00-14.00 Мурино, Новое Девяткино, Бугры: обзор новостроек, инфраструктура
- 14.00-15.00 Кудрово и Янино: обзор новостроек, инфраструктура
- 15.00-16.00 Юнтолово: обзор новостроек, инфраструктура
- 16.00-17.00 Новостройки эконом-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
- 17.00-18.00 Новостройки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Риски при проведении сделок на рынке загородной недвижимости и способы их снижения
- 13.00-14.00 Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости малозатяжного строительства
- 14.00-15.00 Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малозатяжного строительства
- 15.00-16.00 Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малозатяжного строительства
- 16.00-17.00 Земельные участки без подряда: обзор рынка, ценообразование, риски при покупке
- 17.00-18.00 Какую загородную недвижимость можно купить от 1 до 3 млн рублей?

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Технологии загородного домостроения эконом-класса: обзор рынка
- 13.00-14.00 Энергосберегающие технологии в загородном домостроении
- 14.00-15.00 Системы отопления в загородном доме
- 15.00-16.00 Системы водоснабжения и канализации в загородном доме
- 16.00-17.00 Баня на участке: проектирование, конструктивные особенности, оснащение
- 17.00-18.00 Строительство загородного дома в зимний период: технологии и материалы

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00-14.00 Риски при покупке зарубежной недвижимости в современных реалиях
- 14.00-15.00 Недвижимость на черноморских курортах (Болгария, Грузия, Турция)
- 15.00-16.00 Недвижимость на курортах Средиземного моря (Испания, Италия, Греция, Турция)
- 16.00-17.00 Перспективные направления для получения ВНЖ: Греция, Словения, Сербия, страны Юго-Восточной Азии
- 17.00-18.00 Продажа зарубежной недвижимости: ценообразование, предпродажная подготовка, реклама

Бытовки получили новые правила

Роман Русаков / Организация любой стройки начинается с организации условий для отдыха рабочих. Сегодня создание бытового городка в масштабном проекте может обойтись более чем в 10 млн рублей. ➔

Традиционная строительная бытовка применяется на стройплощадках и промышленных объектах очень давно. Этот мобильный хозяйственный или жилой блок можно использовать с целью отдыха или временного размещения персонала, задействованного на строительстве объекта. «Даже несмотря на непростую экономическую ситуацию, цены на бытовки остаются доступными. Их можно приобрести и за 30 тысяч рублей. Понятно, что в такую сумму оцениваются самые бюджетные варианты с удобствами «во дворе». Однако при ближайшем рассмотрении это оказываются вполне подходящие для длительной эксплуатации объекты: с внутренней и внешней отделкой, отопительным прибором, окнами и утепленной дверью. Выбор зависит от финансов и дальнейших планов на использование строительных бытовок», — рассказывает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.



Ввиду дефицита площади земельного участка бытовые помещения на строительной площадке устанавливаются в минимально необходимом количестве

В конце августа 2015 года в силу вступили новые правила по охране труда в строительстве, утвержденные приказом Минтруда России от 1 июля 2015 года № 336н. Данный нормативно-правовой акт содержит в том числе требования, предъявляемые к организации рабочих мест на территории строек.

Согласно положениям принятых правил, работодатель обязан обеспечить работников, занятых в строительном производстве, санитарно-бытовыми поме-

щениями: гардеробными, сушилками для одежды и обуви, душевыми, туалетами, помещениями для приема пищи и отдыха. Необходимым требованием к организации рабочего места является также наличие устройств для обогрева, снабжения питьевой и горячей водой. При строительстве высотных домов работодателю необходимо дополнительно предусмотреть возможность использования работниками на строящихся верхних этажах зданий (начиная с 6 этажа) переносных биотуалетов.

Правила обязательны для исполнения всеми работодателями, являющимися индивидуальными предпринимателями, а также работодателями — юридическими лицами независимо от их организационно-правовой формы. За нарушение государственных нормативных требований охраны труда предусмотрена административная ответственность. В частности, для юридических лиц установлены штрафы в размере от 50 до 80 тыс. рублей. Также возможно административное приостанов-

ление деятельности на срок до 90 суток. Любовь Ефимова, руководитель проектов NAI Besag в Санкт-Петербурге, отмечает, что зачастую ввиду дефицита площади земельного участка и сложности получения дополнительной земли на период строительства бытовые помещения на строительной площадке устанавливаются в минимально необходимом количестве.

«Например, в крупных жилых объектах средняя площадь бытового городка составляет порядка 0,5% от территории стройки. ГК «УНИСТО Петросталь» возводит необходимые сооружения для работников согласно нормам СанПиН (2.2.3 1384-03 Гигиенические требования к организации строительства и строительных работ) и проекту организации строительства ПОС. В среднем стоимость одной бытовки составляет 70 000 рублей. Стоимость бытового городка для масштабного проекта достигает 11 млн рублей», — подчитал Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

КСТАТИ

По площади строительный городок может занимать до 20-30% от общей территории стройки, но все зависит от конкретного участка и этапа строительства. Например, при строительстве в черте города строительный городок может занимать максимум 10% от площади стройки.

Точка зрения

Роман Серебряков: «Мы стремимся войти в российский топ-5»

Тамара Назарова / Уже в следующем году ООО «РСК-СПб», преимущественно специализирующееся на строительстве агропромышленных комплексов, рассчитывает увеличить оборот более чем в два раза. Генеральный директор компании Роман Серебряков уверен, что для этого есть все предпосылки. ➔



— Роман Викторович, с чего ваша компания начинала пять лет назад и к чему пришла сегодня?

— Пять лет назад штат сотрудников нашей компании состоял из трех человек, а стоимость выполняемых проектов не превышала 10 млн рублей. Мы попытались «войти» на рынок агропромышленного строительства, но этому воспрепятствовали небольшие масштабы бизнеса и отсутствие наработанной репутации. Так что, по сути, экономическая более или менее успешная деятельность началась с сегмента коттеджного строительства. Однако с самого начала мы поставили перед собой задачу планомерного развития, и сегодня ООО «РСК-СПб» — это коллектив численностью

более 200 человек, это годовой оборот не 25-30 млн рублей, как поначалу, а около 400 млн рублей. Это выполнение функций подрядчика на строительстве высокотехнологичных объектов в промышленности и АПК, это консалтинговые услуги и репутация надежного партнера.

— И вы задаете себе еще более высокую планку?

— Знаете, поскольку сегодня на рынке наблюдаются кризисные явления (было бы нелепо это отрицать), мы сформулировали для себя задачу-минимум и задачу-максимум. Наша планка — как минимум сохранить сегодняшний масштаб бизнеса, как максимум — в следующем году получить годовой оборот не менее 500 млн рублей.

И, думаю, это реально — нужно просто развивать ранее достигнутые результаты. У нас есть перспективные клиенты, переговоры с которыми продолжались не один месяц. Анализируя ситуацию, мы понимаем, что с вероятностью 99% наши клиенты будут инвестировать в новое строительство, чтобы их бизнес сохранил тенденцию к развитию. Соответственно, это станет стимулом и для нас.

— Вы ведете производственную деятельность по ряду направлений. Все ли они в равной степени загружены?

— Наши возможности по реализации промышленных строительных проектов используются сегодня примерно на 40%, по строительству

в АПК — на 60-70%, причем география работ включает не только Северо-Запад, но и регионы Центрального округа: Рязанскую, Московскую, Тульскую области. Что касается направления холодильного и климатического оборудования, сегодня загрузка компании пока не превышает 10% от максимально возможной, и пока такая расстановка сил сохранится.

В планах на 2016 год — ударная работа в сегменте комплексных решений. Не скрою, мы располагаем достаточным опытом работы и квалифицированной персоналом, чтобы выйти за рамки функций только подрядчика, — тогда будут больше востребованы и наши возможности по проектированию и монтажу холодильного и вентиляционного оборудо-

ования. С другой стороны, стремление выйти на уровень комплексных решений обусловлено тем, что сегодня у всех наших клиентов есть пул подрядчиков, а работать, конечно, удобнее с одной подрядной организацией, которая отвечает за весь объем обязательств по строительному контракту.

— Строительство сельскохозяйственных объектов и далее останется вашим приоритетом?

КСТАТИ

В портфеле реализованных проектов ООО «РСК-СПб» — птицефабрика «Труд» в Лужской области, молочная ферма совхоза им. Ленина в Московской области, фабрика по выращиванию индейки для ЗАО «Краснобор» в Тульской области и др.

— Стратегия компании на ближайшие три года — быть на рынке строительства объектов АПК, а именно птицефабрик, как минимум в пятерке лучших подрядчиков в масштабах России. Мне кажется, сегодня немного подрядчиков, которые не только являются специалистами в строительстве, но и понимают полный цикл выращивания птицы. А мы знаем и это. В противном случае, убежден, мы не могли бы предложить заказчику оптимальное решение.

BIM придется подождать

Екатерина Костина / Строительная отрасль Петербурга пока не готова к молниеносному и полному переходу на BIM-технологии. Да и торопиться не стоит, говорят эксперты; вначале нужно «обкатать» новые методы на российской практике. ➤

По словам Виктора Зозулы, президента ООО «Группа компаний «Н.Э.П.С.», BIM (Building Information Modeling, в переводе «технология информационного моделирования зданий») – понятие не новое, а существующее еще с 1975 года. «По сути, сегодня проектирование в этой системе моделирования остается тем же, что и ранее, новая технология позволяет ее лишь усовершенствовать, прибавив новые, удобные приемы», – говорит эксперт.

Напомним, что Минстрой РФ в конце 2014 года приступил к реализации плана внедрения данной BIM-технологии, для чего до конца 2015 года планируется разработать дорожную карту. По плану в 2016 году должно начаться активное применение этой технологии, а в 2017 году должны быть приняты стандарты ее использования в проектировании и строительстве.

«По моему мнению, бум по поводу внедрения BIM-технологии преждевременен, поскольку я уверен, что пытаться освоить BIM-технологии самостоятельно, по видеороликам из интернета или иным источникам (даже приобретя лучший софт), безнадежное дело, – говорит Виктор Зозуля. – Без понимания технологии процесса, без соответствующего обучения сотрудников организации (это относится и к проектным, и к экспертным организациям), без приобретения

соответствующего программного продукта и принятия на работу дополнительно как минимум трех специалистов в этой области (BIM-менеджера, BIM-мастера и BIM-координатора) все это окажется глупой затеей с выброшенными на ветер средствами».

Виктор Зозуля советует прекратить нагнетать ажиотаж вокруг темы относительно внедрения BIM-технологий:

Министерство строительства РФ в конце 2014 года приступило к реализации плана внедрения BIM-технологии, для чего до конца 2015 года планируется разработать дорожную карту

«Без них в большинстве случаев совершенно спокойно обходятся те же немецкие проектировщики – это факт из моей беседы весной этого года с представителями Федеральной палаты архитекторов Германии. Считаю разумным подождать результатов реализации плана Министерства строительства РФ, принятия стандартов использования BIM-технологии в проектировании и строительстве, а потом приступать к ее внедрению», – заключил эксперт.

Со своей стороны Юрий Добровольский, заместитель руководителя Санкт-Петербургского городского филиала Мосгосэкспертизы, считает, что внедрение BIM – это небыстрый процесс. Переход с технической составляющей до подготовки и переподготовки и поэтапного внедрения может занимать от полугода до 1,5 лет. Далее встает вопрос программного обеспечения, технического дооснащения,

обучения специалистов работе с этим продуктом при максимальном использовании его потенциала. «Сегодня этим серьезно занимается Минстрой России, понимаю, что необходима продуманная стратегия внедрения и план. Необходимы полноценные российские BIM-стандарты открытого формата, которые можно дополнять, улучшать, модернизировать на основе реальной практики компаний, уже использующих BIM в своей работе», – высказал свою точку зрения эксперт.

Алексей Чепик, генеральный директор ООО «Независимая экспертиза строительных проектов», солидарен с коллегами, что строительная отрасль Петербурга не вполне готова к молниеносному тотальному переходу на схему BIM-моделирования. Среди причин такого стечения обстоятельств эксперт называет отсутствие конкуренции среди поставщиков соответствующего программного обеспечения и его весьма большую стоимость. «Например, сегодня единственная полноценная модель создается на базе ПО Autodesk Revit; таким образом, стоимость продукта диктуется поставщиком (сетевая версия стоит около 300 тыс. рублей). К этой стоимости добавляются затраты на обновление собственной материальной базы компании, а также обучение всех сотрудников. Набегает значительная сумма, которая может лечь непосильным бременем на небольшие экспертные организации», – прокомментировал господин Чепик. Также, по его словам, нужна отсутствующая на сегодня законодательная база, которая бы укладывалась в рамки BIM-технологий. Немаловажной препоной на пути внедрения новой технологии может стать и ментальность – поменять «традиционное проектное мировоззрение» сотрудников проектных и экспертных организаций за короткое время почти невозможно, заключил Алексей Чепик.

цифра

300 тыс.

рублей составляет стоимость одного комплекта программного продукта Autodesk Revit

МНЕНИЕ



Игорь Юдин, первый заместитель директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»:

➤ – BIM является наиболее актуальной технологией в нынешних экономических условиях, поскольку обеспечивает высокую мобильность и многоуровневость в управлении моделью проекта. Новая технология дает неоспоримые преимущества, которые помогут строителям и проектировщикам быстрее приспосабливаться к изменениям рыночной ситуации, так как с BIM сокращаются сроки проектирования, существенно упрощается возможность модификации проекта. Все это ведет к возможности расчета наиболее оптимального варианта объекта. Отмечу, что при внедрении инновационных технологий в любую из отраслей экономики организации, считающие себя активными игроками рынка, должны принимать современные реалии новых условий бизнеса. Что касается BIM, то скоро он станет не просто модным конкурентным преимуществом, а серьезным ресурсом в экономии средств и времени при более высоком качестве проектирования. Так что любые промедления в вопросах внедрения подобных технологий тормозят развитие компании и делают ее неконкурентоспособной.

МНЕНИЕ



Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», член совета НОЭКС, председатель Комитета по безопасности и качеству строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО:

➤ – BIM-проектирование – это совершенно новый уровень проведения проектных работ, который позволяет выявлять все нестыковки и отступления на любой стадии проектирования. Самое главное, что с помощью BIM достигается почти автоматическая стыковка всех этапов проектирования. Именно поэтому данная технология в первую очередь нужна и важна при проектировании уникальных и особо опасных объектов. Такие объекты по законодательству проходят обязательную государственную экспертизу, и некоторые из госэкспертиз уже сегодня принимают на рассмотрение проекты, выполненные по технологии BIM-проектирования. Переход на BIM-проектирование – это автоматизация экспертизы. В тех странах, где идет серийное использование BIM, нет необходимости проведения дополнительных контрольных мероприятий. У нас на данном этапе это может быть предметом рассмотрения соответствия принятых проектных решений российским строительным нормам. Внедрение технологии BIM, как и Еврокодов, о которых разговор идет уже не первый десяток лет, требует детальной проработки и системного подхода. Это принципиальная модернизация процесса проектирования, которая должна быть хорошо подготовлена и продумана перед повсеместным внедрением.

МНЕНИЕ



Артем Рыжиков, генеральный директор ООО «ЦСАС»:

➤ – Переход на BIM-проектирование требует тщательно продуманной программы внедрения и реализации, в том числе и на законодательном уровне. Помимо изменения и установки программного обеспечения и помимо дополнительного обучения сотрудников необходимо изменить отношение к данной технологии. Государство должно выступить регулятором/гарантом применения стандартов BIM: в обязательном порядке регламентировать использование BIM-стандартов не только при проектировании и экспертизе, но и в иных исполнительных органах государственной власти, чтобы процесс получил прозрачный результат.

НЭСП ООО «Независимая экспертиза строительных проектов»

Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 600-90-70
www.nespsb.ru

Новые технологии ускорят экспертизу

Екатерина Костина / По мнению участников рынка, внедрение в строительство BIM-технологий не только положительно скажется на качестве проектирования, но и минимум на 30% сократит длительность согласовательных процедур и экспертизы. ➔

рий Добровольский, заместитель руководителя Санкт-Петербургского городского филиала Мосгосэкспертизы, говорит, что внедрение BIM-технологий в проектирование позволит значительно сократить не только время согласовательных процедур, но и число нарушений технических регламентов, а также оптимизировать проектные решения. «Яш опыт подтвердил данное утверждение. Модель об екта на этапе экспертизы позволяет оперативно, наглядно и достоверно выявить проблемы, нарушения норм и технических регламентов, допущенные при проектировании. А число нарушений по ряду дисциплин сегодня существенно возросло. В ряде случаев эксперты выявляли нарушения, которые можно было увидеть только имея виртуальную модель будущего об екта. Выявленные проблемы не дошли до стройплощадки, где подобные нарушения напрямую влияли бы на безопасность, надежность, долговечность возводимого здания, а также на рост дополнительных затрат и непредвиденных расходов», – прокомментировал эксперт.

рий Добровольский уточняет: «Если говорить об изменениях в работе экспертной организации с внедрением BIM, то задачи, стоящие перед экспертом, и подход к проведению экспертизы не изменились и проходят в том же порядке, однако экспертиза становится более высокотехнологичной. эпосредственно для экспертизы BIM дает повышение оперативности погружения эксперта в проект за счет наглядности BIM-модели об екта, возможности визуально оценить взаимосвязь об емно-планировочных, инженерных и других смежных решений и разделов проектной документации и другие преимущества».

Со своей стороны Игорь дин, первый заместитель директора СПб АУ «Центр государственной экспертизы», отметил: «Первым делом необходимо отделить согласовательные процедуры от экспер-

Виталий Подвижников/Салютанки.ру



тизы проектов. Предметом экспертизы является проверка проектов на соответствие техническим регламентам. Если под согласовательными процедурами подразумевается согласование исходно-разрешительной документации, то оценить, насколько BIM повлияет на длительность процесса, очень сложно: наверное, нужно уточнить, готовы ли ведомства, проводящие согласования, принимать документы, разработанные с применением BIM-технологий. Что касается экспертизы, то с новой технологией сокращаются все этапы прохождения проекта в экспертизе, поскольку ее внедрение обеспечивает

оперативное погружение эксперта в проект за счет наглядности BIM-модели об екта».

«Сотрудники нашей организации на собственном опыте ощутили преимущество использования BIM-технологий. Время рассмотрения проектной документации сократилось в разы за счет возможности работы в единой связанной модели, что, в свою очередь, качественно повышает уровень взаимодействия проектировщиков и экспертов, – делится своими впечатлениями Артем Рыжиков, генеральный директор ООО «ЦСАС». Что касается изменения длительности про-

хождения согласовательных процедур при внедрении BIM-технологий, то оно будет зависеть от того, как быстро на государственном уровне откорректируют существующие нормативные акты, регламенты, сроки рассмотрения и согласования, предусматривающие предоставление услуги в электронном виде».

А вот Виталий Реут, директор компании «Север рад», считает, что внедрение BIM-технологий практически не отразится на работе экспертных организаций. Потому что эксперты видят чертежи на бумаге, а в какой программе эти чертежи сделаны – не имеет значения. «Есть плюсы: если проекты готовят при использовании BIM-технологий, то мелкие ошибки, недочеты, несоответствия разделов между собой и так далее будут исключены еще до стадии рассмотрения проекта в экспертизе», – отмечает господин Реут.

По его мнению, проблем с экспертизой проектов по BIM-технологиям не будет до тех пор, пока законодатель не обяжет проводить экспертизу в электронном виде, что непростое, а в некоторых случаях, по его мнению, невозможно. Особенно если речь идет о крупных проектах. Часто эксперты вынуждены лично общаться с авторами проекта, чтобы найти консенсус, доказать ошибочность проектного решения.

Виталий Реут опасается, что в случае прохождения экспертизы проекта в электронном виде экспертиза проекта может превратиться в профанацию. «а сегодня практика нашей жизни, качество строительства и контроля говорят о том, что в электронном виде считать экспертизу полноценной я бы не стал. онятно, законодатель может потребовать, чтобы BIM-технологии в проектировании активно применялись с 2017 года. о рынок может не успеть к такому скорому развитию событий. Считаю, что рынок должен прийти к этому естественным путем, не нужно его подгонять», – заключил Виталий Реут.

КАСТА

Диана Курасова, начальник отдела приема и организации экспертизы ООО «Межрегионэкспертиза», отметила, что BIM-технологии в проектировании имеют преимущества как долгосрочные (удержание клиентов, сокращение сроков реализации проектов, сокращение стоимости, увеличение прибыли, сокращение судебных споров), так и краткосрочные (сокращение ошибок и доработок, уменьшение сроков выполнения, новый сервис для клиентов, выход на новые рынки). По ее мнению, недостатков данной технологии проектирования нет, как нет и альтернативы.

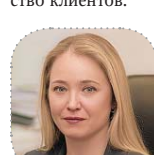
опрос

Окончание. Начало на стр. 2, 14



Ян Фельдман, заместитель генерального директора по маркетингу компании Scavery:

– Активизация продаж есть, в первую очередь это связано с началом осеннего сезона после летнего спада. Помогает программа государственной поддержки ипотечного кредитования, за последний месяц ставки по многим банкам стали привлекательнее для клиентов. В среднем уровень продаж сейчас находится на уровне аналогичного периода 2013 года. В настоящий период основным средством привлечения клиентов являются скидки, 2015 год – это год покупателя на рынке жилой недвижимости, и застройщики пытаются всеми



Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation:

– Думаю, осень будет динамичной. Вслед за хорошим летним сезоном осень – традиционно активное время. Предпосылок к падению активности на рынке не наблюдается – ставки по ипотеке рядом банков были хоть и незначительно, но снижены. По данным нашей компании, в последние месяцы порядка 65-70% сделок заключаются с привлечением ипотечного кредита. Застройщики также идут навстречу покупателям в предложении более гибких финансовых условий (рассрочки, первые взносы, акции).



Марина Турыгина, директор по связям с общественностью ГК «РосСтрой-Инвест»:

– Мы не ожидаем, что рынок ждет радикальные потрясения или изменения: основной пул застройщиков выполняет свои обязательства. И можно ожидать, что в течение осени цены будут стабильными. Если ставки ипотечного кредитования сохранятся на нынешнем уровне или будут снижаться, безусловно, это окажет положительное влияние на рынок, поскольку сегодня большинство застройщиков в Петербурге и Ленобласти работают по 214-ФЗ.

В будущем, конечно, можно прогнозировать рост цен на недвижимость, потому что продолжают дорожать строительные материалы, в том числе отечественные –

из-за используемых импортных комплектующих либо компонентов.



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Осенью традиционно наблюдается большая активность покупателей. Это связано с окончанием сезона отпусков, разнообразием выставочных мероприятий и акций по стимулированию спроса. Мы привлекаем покупателей качеством и надежностью, темпами строительства домов и разнообразными акциями. Большой популярностью у нас пользуется акция «Квартиры недели», в рамках которой мы даем беспроцентную рассрочку на избранные квартиры и предчистовую отделку в подарок.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области не поддержал иск ЗАО «Водтрансприбор»** к федеральному агентству «Росимущество» и городскому Комитету имущественных отношений. В рамках своего заявления истец просил признать за собой право собственности на нежилое здание в поселке Лисий Нос в силу приобретательной давности. Из материалов дела следует, что данный объект недвижимости общей площадью около 250 кв. м был передан предприятию в управление на основании приказа курирующего предприятия министерства. В 1992 году организация стала акционерным обществом и приватизировала объект. В 2012-м Росреестр отказался проводить перерегистрацию объекта недвижимости из-за выявленных в документах расхождений определения типа данного объекта. Предприятие подало иск в суд, чтобы признать за собой собственность здания. Однако арбитраж не поддержал компанию, так как в 1992 году истец не внес объект недвижимости в уставный фонд, а значит, здание до сих пор является государственным.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск ООО «Строй Холдинг»** к Комитету имущественных отношений. Таким образом, компания-истец взыскала с городского ведомства 158 млн рублей как сумму ранее уплаченных взносов за аренду земли на ул. Кораблестроителей, где «Строй Холдинг» планировал построить гостиницу. Как следует из судебных документов, в 2008 году между сторонами был подписан инвестдоговор, по условиям которого девелопер на данной площадке должен был построить отель, состоящий из двух 19-этажных корпусов. Ориентировочный размер инвестиций в проект составлял более 12 млрд рублей. В 2010 году были внесены поправки в Генплан, после которых строительство гостиницы в заданных параметрах стало невозможным. Несколько лет инвестор пытался возратить денежные средства за аренду площадки. В 2014 году арбитраж первой инстанции поддержал требования компании. Однако тяжба продолжилась на апелляционном и кассационном уровне. Сейчас дело вновь вернулось в первую инстанцию.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области взыскал с ОАО «Банк Москвы» 128 млн рублей** в пользу Комитета по строительству. Данная сумма является банковской гарантией и неустойкой за ненадлежащее исполнение подрядчиком ООО «СПЭЛЛ» контракта по строительству дорог в районе квартала 16, что севернее ул. Новоселов. В связи с неоднократными нарушениями подрядчиком обязательств по срокам и качеству работ договор с ним был расторгнут в одностороннем порядке. После расторжения контракта «СПЭЛЛ» не возвратил непогашенную часть предоставленных авансов и не произвел выплату неустойки и штрафов. В связи с этим Комитет по строительству направил требования в Банк Москвы как гаранту. Кредитная организация отказалась удовлетворить требования ведомства, после чего в арбитраж были направлены соответствующие иски о взыскании денежных средств по банковским гарантиям.

Строители «Зенит-Арены» взыскивают долги

Максим Еланский / Субподрядные организации, работающие на строительстве стадиона «Зенит-Арена», взыскивают долги со своего генподрядчика – компании «Инжтрансстрой-СПб». Суммы задолженности сравнительно небольшие, но все же значимые для некрупных игроков строительного рынка. ➔

В арбитражном суде Петербурга и Ленинградской области растет количество исков, поданных к ООО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой-СПб». Данная организация является генподрядчиком строительства стадиона «Зенит-Арена». За первые три недели сентября в арбитраж поступило семь исков, большинство из которых – от субподрядных организаций и поставщиков материалов.

Стоит отметить, что суммы исковых требований, если рассматривать сентябрьские заявления по отдельности, сравнительно небольшие, но достаточно существенные для некрупных строительных организаций. В частности, «Лькойл» намерена взыскать с генподрядчика «Зенит-Арены» 7,3 млн рублей, компания «Фрегат» – 2,8 млн рублей, «КапиталСтройГарант» – 1,9 млн рублей. Остальные иски организаций – менее 1 млн рублей. Большинство судебных заявлений будут рассматриваться по существу в октябре и ноябре.

Наиболее крупным по сумме требований можно считать иск ЗАО «Климат Проф», поданный в июле. Организация требует с «Инжтрансстрой-СПб» 76,2 млн рублей за поставленную продукцию. Общий долг генподрядчика «Зенит-Арены» перед субподрядчиками превышает сумму 200 млн рублей.

Между тем, как отмечают игроки рынка, даже выигранный процесс против «Инжтрансстрой-СПб» не означает, что долг будет обязательно погашен. Так, по словам помощника генерального директора ЗАО «Трест № 68» Николая Соколова, «Инжтрансстрой-СПб» не выполнил обязательств по принятому в июне этого года сторонами мировому соглашению.

Предыстория такова. В октябре 2013 года «Трест № 68» и «Инжтрансстрой-СПб» заключили контракт, в рамках которого субподрядчик обязался выполнить комплекс строительно-монтажных работ, а генподрядчик – оплатить их. Весной 2014 года «Инжтрансстрой-СПб» перестал производить платежи, хотя все формы КС-2 и КС-3 были подписаны. За несколько месяцев долг вырос до 20 млн рублей. В январе этого года «Трест № 68» подал иск в арби-



Стадион «Зенит-Арена» планируют сдать в эксплуатацию в мае 2016 года

тражный суд к генподрядчику о взыске задолженности. В июне стороны пришли к мировому соглашению. «Инжтрансстрой-СПб» обязался в течение двух месяцев поэтапно оплатить свой долг. Однако этого так и не сделал.

Как рассказывает Николай Соколов, в начале августа «Трест № 68» обратился в Петроградский отдел судебных приставов с заявлением о возбуждении исполнительного производства, а также о наложении ареста на расчетные счета «Инжтрансстрой-СПб» до взыскания причитающегося долга. Приставы возбудили только исполнительное производство без ареста счетов. Кроме того, в конце августа было вынесено новое постановление о передаче исполнительного производства в другой отдел, а именно делом решил заняться Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Петербургу. «Трест № 68» намерен судиться и дальше и отстаивать свою правоту.

Представители «Инжтрансстрой-СПб» не дали комментарий «Строительному Еженедельнику» о тяжбе с подрядны-

ми организациями и поставщиками. Также не прокомментировали ситуацию и в Комитете по строительству.

Стоит добавить, что в конце августа британская газета The Guardian опубликовала материал о жалобах строителей на задержку заработной платы на строительстве стадиона «Зенит-Арена». Через несколько дней Комитет по строительству поспешил опровергнуть информацию западного СМИ. Чиновники отметили, что своевременно и в полном объеме перечисляют денежные средства генеральному подрядчику и осуществляют контроль над перечислением денежных средств от генподрядчика на счета субподрядных организаций.

справка

Компания «Инжтрансстрой-СПб» входит в ГК «Трансстрой», крупнейший российский диверсифицированный холдинг в области инфраструктурного строительства. Объем инвестиций в строительство «Зенит-Арены» составляет 34,9 млрд рублей.

тендеры

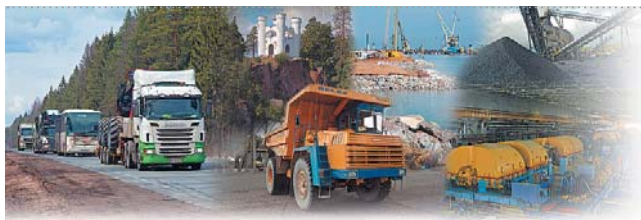
➔ **Министерство культуры РФ объявило о конкурсе по выбору подрядчика** строительства новой сцены академического малого драматического театра – Театра Европы. Место для новой сцены отведено на Звенигородской ул., 7, литер А. Участок площадью 1 га расположен в Центральном районе и ограничен ул. Марата, Константина Заслонова и Подъездным пер. По условиям задания, общая площадь здания должна составлять 23,5 тыс. кв. м. Максимальная стоимость работ определена в сумму 2,5 млрд рублей. Заявки принимаются до 12 октября, рассмотрение и оценка назначены на 15 октября. Срок действия контракта – 30 месяцев.

➔ **ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова ФДА»** подвело итоги конкурса на реконструкцию автодороги М-11 «Нарва» в Ленинградской области. Госзаказ выиграла петербургская компания «Техносфера», которая проведет работы за 1,276 млрд рублей при изначальной конкурсной цене 1,277 млрд рублей. Реконструкция затронет подъезд к морскому порту Усть-Луга с 40 по 52 км у деревни Ручьи. Дорога отнесена ко второй технической категории с расчетной скоростью движения 120 км/ч. Работы следуют завершить к 1 декабря 2016 года.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция трансленного строительства» информирует о конкурсе** по продолжению строительства Витебского пр. Проектом предполагается строительство съездов с Московского шоссе, двухполосного проезда от Витебского до железнодорожной станции Шушары, отвод транспорта с Пушкинской ул. Цель строительства – организация непрерывного движения на пересечении Витебского с КАД и Московским шоссе. Стоимость работ определена в сумму 171 млн рублей. Прием заявок продлится до 14 октября, итоги подведут 21 октября. Рабочая документация должна быть готова к декабрю 2015 года,

строительство следует завершить до 30 июля 2016 года.

➔ **Правительство Петербурга объявило конкурс на реконструкцию здания** Центра современного искусства им. Сергея Курехина на Среднем пр. Васильевского острова. Проект предусматривает надстройку здания до трех этажей и обустройство террасы. Также подрядчику предстоит обустроить пристройку к советскому зданию трех- и двухэтажной частей, установка лифтов, замена лестниц, перекрытий, витражного остекления. Максимальная стоимость контракта оценивается в 890 млн рублей. Работы должны завершиться к концу 2017 года.



интервью

Владимир Кобзаренко: «Нужно не кризис обсуждать, а строить перспективные планы»

Ольга Фельдман / По мнению директора саморегулируемой организации «Строители Ленинградской области» Владимира Кобзаренко, важно использовать уникальную возможность принятия на предстоящем Госсовете действительной стратегии развития отрасли.

– Каковы основные результаты деятельности вашей СРО за последние полгода?

– У нас в составе СРО преимущественно субъекты малого предпринимательства (80%), среди которых преобладают субъекты с количеством работников до 50 человек (58%). Им в настоящее время на строительном рынке тяжело. Поэтому некоторые перешли на выполнение строительных работ, не требующих допуска, а иные и вовсе прекращают строительную деятельность. В связи с этой ситуацией количество членов нашей СРО за год уменьшилось на 8,5%. В этом аспекте считаем необходимым условием оказания членам организации всесторонней методической помощи в соблюдении требований, предъявляемых к ним по закону. В начале текущего полугодия решили важный вопрос: приведение устава СРО в соответствие с изменениями федерального законодательства. От организационной формы до содержания Устава. Наше официальное наименование – Ассоциация «Саморегулируемая организация «Строители Ленинградской области». С новым уставом СРО можно ознакомиться на официальном сайте.

– Насколько сильно, по вашей оценке, кризис повлиял на работу строительной отрасли региона?

– Многие знают топонимичку слова «кризис». Это некая черта, после которой решаются задачи и исполняются новые мероприятия для достижения поставленных целей. То есть необходимо обсуждать не слово «кризис», а говорить о целях, задачах, мероприятиях в отношении того или иного субъекта. И мы неоднократно инициировали обсуждение вопроса, связанного с формированием строительной отрасли (именно как субъекта) в аспекте ее формы и содержания. Есть в реальном секторе экономики такой вид деятельности, как «строительство». Замечу: это не «отрасль» и не «комплекс», как все ее называют, подменяя термин и понятия. Этот вид деятельности используют СПД с единственной целью – извлечение прибыли.

Какие критерии оценки предлагаете брать за основу? Прибыль с кредитов? Объемы платежей? Вот создано и, по различным оценкам, эффективно работает министерство. Взаимодействуют с ним Комитет по строительству и Комитет по ЖКХ и транспорту. Сравнить и оценивать эффективность результатов строительства вертикалей как по линии ЖКХ, так и по строительству будет сложно. Здесь проявляется следствие инертности процессов – отсутствие наглядности сравнения результатов прошлых лет с текущими.



Успехи прошлого года, о которых говорится – это результат принятых политических и управленческих решений предыдущих этапов (анализ, обоснование, принятие решений, бюджетирование, изыскания, проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию).

Имеет ли смысл сравнивать т. н. «кризисы» прошлых лет и кризис текущего момента? Я считаю, что разумно не обсуждать это, а строить долгосрочные перспек-

Стране необходима реальная государственная поддержка отечественной финансовой системы и промышленного производства

тивные человеческие планы, основанные не на сиюминутной выгоде отдельных участников управляющих воздействий, а на научно обоснованных стратегиях и концепциях. Необходимо ясно понимать: всё, что вокруг нас – это результат ранее принятых решений: от стихийных помоек в прошлом до малых архитектурных форм в настоящем. Есть различные программы, которые и реализуются. Именно комплексный программно-целевой подход позволяет достигать поставленных целей от бюджетирования, ориентированного на результат, до ликвидации даже ветхого фонда.

Поэтому так важно использовать уникальную возможность принятия на предстоящем Государственном совете по вопросам строительства не различных «трендов», а действительной страте-

гии строительства в поддержку развития машиностроения и хозяйствования на территориях сельской местности (прошу не путать с аграрным комплексом). И сделано это должно быть не для перераспределения среди эффективных менеджеров потоков-объемов на благо банковского сектора и не для реализации мифических стратегий международного права, а во имя упрочения социально-нравственных основ нашей государственности.

– Корректировки каких законопроектов являются сегодня приоритетными для строителей?

– Необходимо наложить вето на принятие новых законодательных актов. Минимизировать существующее количество документов. Систематизировать и классифицировать их. Сформировать новый план по достижению целей на основании решений, которые будут приняты на ближайшем заседании Госсовета. Повторю: то, что мы имеем – это реализованные ранее принятые решения! Поэтому всё, что запланируем, что обеспечим в реализации необходимыми и достаточными ресурсами, то и передадим будущим поколениям.

По моему мнению, наступило время, когда стране необходима реальная государственная поддержка отечественной финансовой системы и промышленного

производства, а именно, нормирование банковского процента и введение нормы прибыли строительного производства.

Кроме этого, если помните, в конце 2013 года мы с вами говорили об актуализации существующей 4-уровневой структуры нормирования в соответствии с современными данными и необходимостью принятия современной системы ценообразования (нормирование: путь к справедливой цене). Помимо всего прочего необходимо ввести более жесткий срок оплаты товаров, работ и услуг, после которого долг попадает в разряд «просроченных» (в отличие от обычного товарного кредита). Например, до трех месяцев задержка с оплатой не противоречит гражданскому законодательству и обычаям делового оборота, но если этот лимит превышен, в неплатеж получают право вмешиваться государственные органы. Полезно организовать с помощью государства либо иных уполномоченных органов компьютерные сети для построения цепочек расшивки долгов строительных организаций (нетинг) и вести регулярные торги долгами. Также для этого необходимо законодательно мотивировать и побуждать руководителей организаций к реструктуризации кредиторской и дебиторской задолженности.

– В какой мере, на ваш взгляд, Единый реестр членов саморегулируемых организаций, который организовал НОСТРОЙ, поможет в борьбе с недобросовестными СРО?

– Уникальная функциональная возможность НОСТРОЯ по выработке предложения государственной политики по вопросам строительства и защиты саморегулируемых организаций (а под этим я понимаю поддержку и защиту СПД малых форм – участников строительной деятельности) получат реализацию в нормативах и прозрачных регламентах. Именно НОСТРОЮ необходимо создавать условия возрождения строительной отрасли и по вертикали и по горизонталям – естественно, во взаимодействии с министерством.

К сожалению, к учету и контролю многие относятся как к самоношу, формированию компромата, забывая о том, что закон и порядок один для всех. Давайте задумаемся: почему с 2009 года нет рабочего единого общедоступного реестра? Кто выгодоприобретатель отсутствия оного?

Повторюсь: всё, что вокруг нас – это результат ранее принятых решений! Жизненно необходимо вырабатывать новые! И при этом понимать, что решения принимаются на основании анализа, экспертной оценки ожидаемых результатов реализации поставленных задач.

НОВОСТИ

Викторов выпал из экскава

Михаил Ненировский / Переизбранный губернатор Калининградской области начинает тасовать аппарат правительства – спустя всего четыре месяца после назначения свой пост покидает министр строительства региона Михаил Викторов. Чиновник запомнил активную работу по решению проблем с долгостроями, успехами на ниве снижения административных барьеров, а также предложением промышленникам добровольно заморозить цены на продукцию.

О том, что господин Викторов подал в отставку с поста министра, рассказал только что вступивший в должность главы администрации региона Николай Цуканов, получивший на сентябрьских выборах кредит доверия граждан в 70,4%. «Решение принято, министру предложено заняться созданием в области проектного института», – заявил губернатор. Как стало известно «Строительному Еженедельнику», Михаил Викторов станет советником губернатора области. Исполнять обязанности министра строительства будет Амир Кушков, до этого занимавший должность директора регионального управления заказчика капитального строительства.

Михаил Викторов родился в 1966 году в городе Коканд Узбекской ССР. В 1988 году он закончил ЛИИЖТ, а в 2003 году получил дополнительное образование в СПбАСУ на кафедре экономики строительства. До 2000 года работал в Управлении ОЖД, позже – замдиректора в Северо-Западном филиале Федерального лицензионного центра при Госстрое РФ, гендиректором Российского Союза строителей. С 2009 по 2013 годы работал руководителем аппарата НОСТРОИ. В сентябре 2014 года господин Викторов стал исполнять обязанности министра строительства Калининградской области, с 18 мая 2015 года назначен министром. По сообщениям местных СМИ, отставка Викторова была вызвана низкими темпами реализации ФЦП региона объемом 61 млрд рублей. Действительно, накануне в Москве состоялось совещание у зампреда правительства Дмитрия Козака по вопросам субсидирования региональных госпрограмм. Господину Цуканову пришлось активно доказывать Кабмину, что задержка сроков подписания соглашения об адресном распределении федеральных субсидий (должны были быть оформлены до 15 августа) произошла по вине федеральных, а не региональных властей. Однако в министерстве рапортуют – при Викторове реализация ФЦП, наоборот, шла рекордными темпами. Кроме того, на время министерства Викторова регион вышел на рекорд по вводу жилья – 1,11 млн кв. м. Был выстроен четкий график ввода в строй «проблемных» объектов. До 2018 года власти обещали разобраться с 26 долгостроями. Чиновник также «продавил» идею о региональном субсидировании ипотечной ставки (до 8% вкупе с федеральной субсидией). Сейчас свою субсидию дают только два региона СЗФО. Наконец, чиновник предложил промышленникам на время кризиса заморозить цены на строительные материалы и не допустить спекуляций на рынке.

саморегулирование

Алексей Герасимов: «Нас ждет сокращение количества саморегулируемых организаций»

Максим Шумов / Директор СРО НП «Российское объединение строителей» Алексей Герасимов рассказал «Строительному Еженедельнику» о разработке критериев выбора банка для хранения компфондов, необходимости предквалификационного отбора участников госзаказа и расширении полномочий СРО по контролю своих членов.

– Президент НОСТРОИ Николай Кутыин призвал профсоюзество подготавливать свои предложения по реформированию отрасли к мартовскому Госсовету РФ. О чем, на ваш взгляд, президенту нужно докладывать в первую очередь?

– Зависит от того, в каком ключе будет проходить дискуссия и кто будет докладывать о проблемах в отрасли. Разумеется, социально направленное государство будет говорить о наблевшем: о проблемах в долевом строительстве и об обманутых дольщиках. Что касается непосредственно участников рынка, то повестка тут будет иная – несмотря на внешнее благополучие, кризис достаточно ощутимо прошелся по стройкомплексу. Многим крупным компаниям удалось остаться на плаву только за счет активов, которые были накоплены в предыдущие годы. Сказывается на отрасли и политический фактор. Сейчас на внешнеполитической арене по-прежнему сохраняется некая неопределенность, и многие опасаются развивать долгосрочные проекты. Что касается саморегулирования, то нам удалось сделать очень важный шаг в деле развития института, а именно запустить Единый реестр СРО и их членов. Этот реестр уже работает, и любой заказчик может посмотреть данные интересующей его строительной компании – есть ли у нее свидетельство о допуске, его сроки, проводились ли проверки этой компании и т. д.

– Сейчас в НОСТРОИ вынашивают идею введения предквалификационного отбора на базе СРО. Идея удачна?

– Предквалификационный отбор – вещь замечательная, и думаю, что саморегуляторы эту инициативу только поприветствуют. Но чтобы СРО реально смогли использовать инструмент отбора, нужно внести изменения в ряд законов и наделить саморегулирование такими полномочиями. На сегодняшний день у СРО нет права запрашивать Пенсионный фонд РФ о том, производил ли строительная компания отчисления за своих сотрудников, оформлены ли они в штат. У нас нет права запрашивать у вузов подтверждение дипломов выпускников – диплом сегодня относится к персональным данным. Как мы можем осуществлять влать предквалификацию, если строители приносят нам

пачку документов, но для нас они не верифицируемы? Сегодня у СРО нет инструментов, чтобы реально быть тем механизмом регулирования рынка, каковым его задумывали пять лет назад. Наличие у СРО такого инструмента – замечательное подспорье для госзаказчика. Насколько я знаю, Минэкономразвития РФ уже внесло проект изменений в наш базовый 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях...». Там есть ряд интересных новелл, которые, в том числе, наделают СРО большим объемом полномочий по контролю своих членов. Если раньше СРО

несколько крупных компаний, и в будущем условия к строителям будут ужесточаться. Какие перспективы видите на рынке?

– Свято место, как известно, пусто не бывает. Обязательно найдутся те молодые львы, которые захотят подвинуть старожилых рынка. Да и в Ленобласти все сейчас оптимистично смотрят на рынок госзаказа, Александр Дрозденко очень популярен. Надеюсь, что область еще покажет нам положительный пример взаимоотношений госзаказчика и строителей.

Как мы можем осуществлять предквалификацию, если строители приносят нам пачку документов, но для нас они не верифицируемы?

только проверяли соответствие работы строителей техрегламентам и стандартам СРО, то после внесения поправок саморегулируемые организации смогут вести контроль предпринимательской деятельности организаций.

– А какие шансы у саморегулирования получить дополнительные полномочия в ситуации утраты доверия со стороны федерального центра?

– На мой взгляд, вопрос доверия касается не системы саморегулирования в целом, а конкретных организаций. Я вполне допускаю, что в скором времени произойдет сокращение рынка саморегулирования, работать оставят только те СРО, которые заслужили доверие добросовестной работой.

– Петербургский рынок госзаказа последние полгода изрядно лихорадит – контрактов лишились

– Правительство предлагает зафиксировать перечень банков, в которых можно будет хранить на депозитах компфонды СРО. Обезопасит ли эта мера деньги строителей?

– Действительно, сейчас перечень рекомендуемых для СРО банков предлагается закреплять постановлением правительства, и я с таким подходом не согласен в корне. Вместе с депутатом Госдумы РФ Дмитрием Ушаковым мы подготовили поправки к этому законопроекту к осенней сессии. Мы считаем неприемлемым сам формат. Постановление – это не закон, его можно выпускать хоть каждый месяц, меняя этот перечень финансовых организаций. Мы же в своей поправке говорим о том, что нужно сформулировать критерии отнесения банков к рекомендуемым, чтобы это определялось именно нормой закона. У нас перед глазами был пример из смежной отрасли – ЖКХ. Для выбора банка-аккумулятора взносов на капремонт законодатели определили ценз по наличию собственных средств у банка – не менее 20 млрд рублей. Финансовая организация сама подает заявку о готовности размещения взносов на специальных депозитных счетах, после чего Центробанк вносит его в официальный список на своем сайте. Мы предлагаем аналогичную схему.

– Есть ли смысл сегодня вовлекать компенсационные фонды в оборот?

– Задействовать средства можно, но хотелось бы понимать, что они пошли на дело. Хорошее предложение по гособлигациям АИЖК – 20% компфонда разместить можно, больше – уже рискованно, вдруг возникнет реальная необходимость производить выплаты. А такой риск более чем реален. В этом году пошли достаточно серьезные выплаты. Не исключая, что в дальнейшем количество и объем выплат из компенсационных фондов будут возрастать.



ИТОГИ

Виталий Жданов: «Девелоперы наращивают объем жилищных проектов в регионе»

Дарья Литвинова / По мнению председателя Комитета по строительству Ленинградской области Виталия Жданова, на рынке нет явных предпосылок, приводящих компании к банкротству и замораживанию проектов.

– Виталий Владимирович, с какими количественными и качественными показателями подошла строительная отрасль Ленинградской области к III кварталу 2015 года?

– На текущий момент в области функционирует 593 строительных площадки, на которых возводится в общей сложности 9 млн кв. м. В прошлом году эта цифра была существенно меньше – 500 площадок и 5,5 млн кв. м. Это значит, что, несмотря на сложную экономическую ситуацию, девелоперы принимают решения о развитии своих проектов в Ленинградской области и реализуют их. На рынке нет явных предпосылок, приводящих компании к банкротству и замораживанию проектов.

Ввод жилья в регионе за период с января по август 2015 года составил 1,625 млн кв. м (в том числе ИЖС – 569,4 тыс. кв. м). К плану 2014 года этот показатель составил 169%. При этом плановый показатель по вводу жилья на 2015 год для региона составляет 1,650 млн кв. м. На 1 сентября текущего года выполнение составило 98,5%.

– Участвуют ли строительные компании области в программе «Жилье для российской семьи»?



– По Программе до 1 июля 2017 года всего необходимо возвести 75 тыс. кв. м на земельных участках, принадлежащих застройщикам или находящимся в государственной или муниципальной собственности. Цель Программы – улучшить жилищные условия граждан, имеющих уровень дохода невысокий, но достаточный для получения ипотечного кредита или приобретения жилья. Застройщику гарантирована выгода в виде выкупа объектов инженерной инфраструктуры. Кроме

того, для компаний и граждан, являющихся участниками Программы, предусмотрены льготные кредиты. С 21 по 25 сентября текущего года в областном комитете по строительству был объявлен повторный отбор участников Программы.

В Ленобласти по результатам отбора проектов жилищного строительства в рамках Программы комиссия приняла решение о допуске застройщика ООО «Малый Петербург» к участию. Представленный компанией проект соответствует критериям, закрепленным постановлением правительства области, и будет направлен в Минстрой РФ на согласование.

– Насколько успешно удается решать проблему социальных долгов?

– В этом отношении динамика есть, и она положительная. Так, за последнее время был сдан в эксплуатацию каток с искусственным льдом в дер. Старая Всеволожского района. Акт ввода был получен в декабре 2014 года. И уже в мае мы передали его в управление Центра олимпийской подготовки по зимним видам спорта Ленинградской области.

Кроме того, в деревне Новое Девяткино Всеволожского района введено в эксплуатацию новое здание поликли-

ники. Строительство объекта велось под личным контролем губернатора. Первоначально сумма контракта, за исключением затрат на медицинское оборудование, монтажные работы и подключение к электросетям, составила 209 млн рублей. В процессе строительства были выявлены несоответствия нормам и требованиям законодательства, в связи с чем проектом и сметная стоимость были откорректированы. Сегодня в поликлинике уже идет прием пациентов.

Также введен в строй детский сад на 280 мест в городе Шлиссельбурге Кировского района. Подрядчик обязался выполнить работы еще в сентябре 2013 года, однако существенно нарушил сроки. Нам пришлось подключиться к процессу достройки этого объекта.

В октябре после реконструкции открылся корпус онкологического диспансера в поселке Кузьмолновском, а до конца года запланировано сдать еще два социальных долгостроя – детский сад на 220 мест в Выборге и поликлинику на 150 посещений в поселке Мга.

Комитетом по строительству наряду с этим проводятся профилактические мероприятия, которые позволят не допустить появления новых объектов незавершенного строительства в будущем.

Виктор Кривошонок: «СРО могут обеспечат аудит своих членов, но кто понесет расходы?»

Максим Шумов / В условиях сокращения бюджета заказчик стремится избежать издержек, связанных с неисполнением подрядчиками своих обязательств. При этом Минстрой РФ все настойчивее предлагает возложить ответственность за качество и соблюдение сроков строительства на СРО. О перспективах такой инициативы «Строительному Еженедельнику» рассказал президент Союза «Строительный ресурс» Виктор Кривошонок.

– Согласно законодательству вопросы качества и безопасности строительства изначально находятся в зоне ответственности СРО. Почему эта тема сейчас возникает как нечто новое?

– Качество и безопасность строительства действительно относятся к компетенции саморегулируемых организаций. В данном случае речь не об ответственности, а о конкретных механизмах, через которые эта ответственность может

быть реализована. У нас ушло пять лет на то, чтобы выстроить механизм имущественной ответственности СРО за причинение ущерба. Сейчас, после запуска Единого реестра членов СРО, появилась уверенность, что мы придем к некоторому единообразию в вопросах выдачи свидетельств о допуске и размещении компенсационных фондов СРО. Саморегулирование развивается последовательно. Сначала нам нужно было разобраться с соблюдением требований по безопасности и с гарантиями возмещения вреда и только потом переходить к вопросам качества. Сейчас в силу обострения экономической обстановки инвесторы и заказчики строительных услуг действительно хотят снизить риск срыва исполнения контрактов. Статистика показывает, что участники долевого строительства в случае возникновения проблем хотят не возврата денег по страховке – они хотят получить свои квадратные метры. То же самое касается и госзаказчика.



Всем нужны объекты, сданные в срок и с надлежащим качеством.

– Как саморегулируемые организации могут гарантировать заказчику исполнение строителями своих обязательств?

– Нужно четко понимать, что строители оказывают услуги по капитальному строительству, а не продают готовый

товар. Гарантию получения качественной услуги, как правило, обеспечивают квалификация и репутация исполнителя. Сейчас заказчик в первую очередь проверяет наличие у компании свидетельства о допуске СРО, которое гарантирует соответствие компании минимальным квалификационным требованиям. Но если вы хотите получить гарантии качества

исполнения контракта, то потребуется предварительная оценка производственного и кадрового потенциала компании, который необходим для строительства именно вашего объекта. А в дальнейшем придется организовать контроль на всех этапах стройки.

– Что нужно сделать, чтобы такой механизм заработал?

– Саморегулируемые организации обладают всеми возможностями для осуществления аудита своих членов и проведения строительного контроля. Вопрос: кто это будет оплачивать? В Европе финансовая нагрузка за все виды проверок деятельности строителей возложена на инвестора. Именно заказчик диктует параметры качества будущего объекта и оплачивает дополнительный контроль, который гарантирует их соблюдение; но никто не может заставить его это делать. В прошлом году был принят ГОСТ Р 56002-2014 «Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций». Это стандарт

добровольного применения, и если заказчик хочет быть уверенным в исполнителе, он может проверить его на соответствие данному ГОСТу и получить независимую оценку опыта и репутации. Этот инструмент снижения рисков заказчика уже успешно применяется. Другим инструментом может стать Квалификационная гарантия СРО. Саморегулируемая организация как центр профессиональной компетенции в состоянии сопоставить потенциал компании с ПСД будущего объекта. Более того: если СРО выдала такую гарантию, то она сама будет заинтересована в организации соответствующего контроля. Чтобы этот механизм заработал на практике, требуется только воля заказчика. Более того: я уверен, что добросовестные компании не будут возражать против такого дополнительного аудита, так как для них получение Квалификационной гарантии СРО не составит труда и может стать серьезным конкурентным преимуществом.

С октября в Ленинградской областной торгово-промышленной палате (ЛОТПП) начнут работать два удаленных рабочих места Ленинградского областного многофункционального центра по оказанию государственных услуг.

Основными причинами сложностей с подачей застройщиками документов на государственную регистрацию являются не столько штат сотрудников Росреестра и недостаточно высокая квалификация сотрудников МФЦ. Кроме того, МФЦ принимает не более пяти пакетов документов от одного подающего.

«Мы таких ограничений устанавливать не будем», – комментирует Елена Дюкарева, вице-президент ЛОТПП, – и готовы принимать большое количество пакетов документов, в дальнейшем согласовывать время их подачи в Росреестр, проводить их правовую экспертизу, осуществлять прием высококвалифицированным образом».

Со своей стороны, представители областного управления Росреестра призывают застройщиков к более качественному взаимодействию для поисков выхода из «неудобных» ситуаций в рамках доработки «дорожной карты» по улучшению доступности и качеству государственных услуг, в том числе на площадке ЛОТПП. По мнению Дмитрия Рыкова, заместителя начальника управления, важно, чтобы палата своевременно информировала своих членов о законодательных новшествах.

«Динамично меняющееся законодательство, бывает, ставит в ступор целый сегмент отрасли. С 1 августа мы столкнулись с тем, что застройщикам необходимо предоставлять на государственную регистрацию ДДУ документ, подтверждающий оплату страховой премии, – «встали» все застройщики, даже самые крупные. Пришлось заново обрабатывать документы», – прокомментировал Дмитрий Рыков. Со своей стороны Артур Лацис, начальник отдела регистрации прав на вновь создаваемые объекты и инвестиционных договоров управления Росреестра по Ленинградской области, назвал наиболее типичные ошибки, которые допускают застройщики при подготовке пакетов документов. Это отсутствие согласия на регистрационное действие супруга (супруги) заявителя либо заявления о том, что данное лицо в браке не состоит; отсутствие документа, подтверждающего оплату страховой премии, либо несоответствие срока страхования сроку передачи квартиры дольщику; неоплата либо оплата ненадлежащим образом государственной пошлины.

Центру Петербурга нужна «разморозка»

Татьяна Крамарева / Российское законодательство, регулирующие вопросы градостроительства в центре Санкт-Петербурга, нуждается в «либерализации», заявил Майкл Геллер, президент Geller Group, профессор университета Саймона Фрейзера (Канада), в интервью «Строительному Еженедельнику» по завершении «круглого стола», посвященного ревитализации исторического центра. ➔

– Господин Геллер, какими вы видите перспективы развития исторического центра Петербурга? Что может способствовать развитию?

– Думаю, необходимо активизировать поиск финансовых мотивов, чтобы заинтересовать инвесторов, которые сегодня не торопятся вкладывать средства в проекты, связанные с восстановлением исторического центра, поскольку это стоит слишком дорого. Возможно, были бы уместны некоторые из идей, которые мы уже используем в Канаде, Соединенных Штатах. Особенно перспективной представляется идея преференций инвесторам за участие в восстановительных работах в историческом центре. Суть в том, что инвестор наделяется некоторыми девелоперскими правами, которые может даже продать третьей стороне. Например, это возможность построить лишний этаж в высотном доме в пригороде в качестве компенсации за участие в реставрации центра города. Это, по-моему, очень интересная идея.

– Вы полагаете, что действующее российское законодательство такие схемы позволяет?

– Как я уже говорил, некоторые из требований российских законов, обеспечивающих защиту исторического центра, слишком суровы. Как следствие, сегодня наблюдается то, что мы называем «замораживанием» исторического центра: здания, расположенные в его пределах, не могут быть привнесены никакие изменения. С моей точки зрения, возможно, лучше разрешить увеличение высотности на другом объекте (возможно, с максимумом остекления для придания большей «воздушности» зданию) в качестве компенсации за участие в реставрации, чем просто вообще ничего не делать. Другими

Восстановление старого фонда означает помимо прочего и повышение его энергоэффективности. Для Канады это очень важная тема для обсуждения

словами, нужен разумный баланс между ограничениями и стимулами для развития. Ранее мы начали предоставлять возможность работы в центре Ванкувера заинтересованным инвесторам, компенсируя им затраты на реставрацию старого фонда.

Стоит упомянуть о еще одном важном преимуществе, которое появляется, когда исторический центр становится доступным для девелоперов. Восстановление старого фонда означает повышение его энергоэффективности.

Мы не очень много времени уделили вопросам энергоэффективности и экологичности строительства на конференции в Санкт-Петербурге, но для Канады это очень важная тема для обсуждения. Мы только что пережили лето абсолютно без дождей. Люди в самом деле начинают ощущать, что должны что-то предпринимать,



Майкл Геллер: «Я могу понять, почему девелоперы не получают разрешения строить здания, нарушающие небесную линию, в центре Петербурга»

чтобы нивелировать изменения климата. И модернизация зданий – один из путей (пусть скромный, но достаточно эффективный) для решения этой задачи. Еще один путь – изменить транспортные привычки горожан: в центре Санкт-Петербурга очень много машин и автобусов.

– Кроме центра есть и спальные кварталы. Как, по вашему мнению, следует развивать их?

– Подход к историческому центру и кварталам более поздней застройки, разумеется, должен быть разным. Исходя

чтобы нивелировать изменения климата. Канадские архитекторы внимательно мониторят информацию о предложениях строительства высотных зданий в центре Петербурга. И, думаю, мы бы с радостью согласились в таких проектах участвовать. Но я могу понять, почему девелоперы не получают разрешения строить здания, нарушающие небесную линию, особенно в центре города. Хотя я также думаю, что можно было бы сделать градостроительные нормы и регламенты немного менее строгими. Накануне я побывал в здании с внутренним двориком, рестораном – чудесный вариант модернизации, и при этом сохранен старый фасад. Думаю, как раз возможность реализовать подобные проекты – тот путь, который следует тщательно изучать.

– Санкт-Петербург нередко сравнивают с Парижем. На ваш взгляд, между этими городами действительно так много общего?

– Полагаю, сходных характеристик действительно немало. Туристы приезжают в Санкт-Петербург, привлеченные великолепными образцами архитектурного зодчества в историческом центре. И они никогда не заглядывают на окраины. Аналогичным образом в Париже наиболее популярны среди туристов именно центр: они, как правило, не отправляются в деловой квартал Ла Дефанс, построенный в середине XX века. Аналогичная ситуация с туристическими потоками и в других исторических городах. Отмечу, кстати, что сейчас идут дискуссии о судьбе Лондона. Ряд архитекторов бьет тревогу из-за того, что он близок к разрушению как исторический город из-за ряда новых объектов строительства – этаких стеклянных небоскребов. Думаю, что эта тема – баланса между консервацией и реставацией – еще получит продолжение.

– А на каких принципах должен, по вашему мнению, основываться генеральный план Санкт-Петербурга?

– Прежде всего, абсолютно соглашусь с утверждением о том, что в вашем городе необходимо соблюдать высотные регла-

Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ
КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ГОРОЖАН**

по жилищным вопросам

938-22-94



Фото: Наталья Чернышова

Застройщики переориентируются на российских производителей фасадных материалов

Фасады в тренде

Максим Еланский / Строительные компании все чаще используют в облицовке зданий только отечественную продукцию. Тем самым игроки рынка продолжают курс на импортозамещение, объявленный властями страны.

Российские строительные компании все активнее используют в работе отечественную продукцию. В том числе в сегменте фасадных материалов. По оценке экспертов, наружная отделка в новых многоэтажных жилых домах в 75% случаев становится полностью российской.

Экономический подход

По словам аналитика ИХ «Финам» Тимура Нигматуллина, новые политические условия заставляют застройщиков искать дополнительные возможности для экономии и снижения себестоимости строительства. «Рынок фасадных материалов достаточно разнообразен, но сама продукция все больше становится российской. В первую очередь, отечествен-

справка

В настоящее время в Петербурге при строительстве домов используются все основные виды облицовки: штукатурка, кирпич, камень, вентфасады. Все они имеют свои преимущества друг перед другом и считаются надежными способами сохранения «лица» зданий.

ные материалы применяются в сегменте строительства массового многоэтажного жилья и недорогого малоэтажного. В элитном строительстве иностранные фасадные материалы по-прежнему востребованы, в том числе они закупаются в странах, не попавших под санкции. Однако эта зарубежная продукция не меняет ситуацию на рынке – в тренде именно отечественные материалы», – считает эксперт.

Отметим, что в нежилом премиальном строительстве доминирует иностранная отделка. К слову, несколько дней назад в Петербурге немецкая компания Gartner арендовала 18 тыс. кв. м для организации собственного производства фасадных материалов в логистическом комплексе «Орион» на Горском шоссе. Работа предприятия будет заточена под строительство «Лахта-Центра». Субподрядчик займется остеклением башни «Газпрома». Предполагается, что производство будет запущено уже в этом году.

Эксперты полагают, что сейчас российские «дочки» иностранных производителей строительных материалов стараются максимально локализоваться в нашей стране. Это экономически более выгодно для компаний, которые не хотят терять наш рынок. В частности, немецкий хол-

динг KNAUF, давно присутствующий на отечественном рынке, теперь при выпуске своей продукции ориентируется на местное сырье и необходимые материалы. Представители компании подчеркивают, что сейчас необходимые базовые стройматериалы в значительной степени производятся в России, поэтому сложностей с их приобретением нет. Однако данные производственные площадки, где закупается продукция, распределены по стране неравномерно, в связи с чем возникают транспортные и логистические трудности.

Ориентация на ввод жилья

Сами застройщики также отмечают, что в облицовке зданий все чаще используется только отечественная продукция. При этом они подчеркивают, что востребованность фасадных материалов напрямую зависит от объемов возводимого жилья. Специалисты напоминают, что до недавнего времени рынок фасадных материалов активно развивался, ежегодно увеличиваясь на 10-20%; сейчас из-за кризиса на нем наблюдается замедление. Но конкуренция остается высокой – в настоящее время основная «борьба» за заказчика развер-

нулась между штукатуркой и навесными вентилируемыми фасадами.

Начальник отдела маркетинга «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» Алексей Онищенко рассказывает, что в начале этого года на рынке наблюдалось увеличение спроса на кирпич, поскольку многие застройщики хотели быстрее закончить строительство объектов. Сейчас отмечается снижение спроса, поскольку к новым проектам компании приступают уже с большей осторожностью.

«Наша компания в настоящее время реализует фасадный клинкер собственного производства, что соответствует текущей политике импортозамещения. Объем импорта кирпича в России из стран Европы в первом полугодии снизился по различным позициям на 30-70%. И с учетом растущего курса евро можно предположить, что клинкер нашего производства будет еще более востребованным, поскольку он будет доступнее по цене и при этом по всем характеристикам не уступает европейским аналогам. По фасадному клинкеру наблюдается даже некоторый локальный дефицит по отдельным номенклатурам», – подчеркивает специалист.

По словам начальника отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светланы Денисовой, в настоящее время при строительстве первой очереди жилого комплекса «Огни Залива» они применяют вентилируемые фасады. Использование навесных конструкций позволяет, с одной стороны, «одеть» фасад в современные отделочные материалы, а с другой – улучшить теплозащитные показатели ограждающей конструкции и защитить ее от вредных атмосферных воздействий. Уже успешно налажено импортозамещение в этой сфере, есть предложения по отечественным аналогам. На втором объекте, в ЖК «Академ-Парк», для отделки фасадов используется лицевой кирпич, стены из которого красивы, долговечны, климатостойчивы, мало подвержены влиянию внешних факторов.

«В целом ситуация на рынке фасадных материалов абсолютно спокойная, так как есть альтернатива. Фасадное остекление стоит уже едва ли не дешевле или сопоставимо с другими материалами, поэтому архитекторы могут найти такие проектные решения, которые позволяют сделать фасад выразительным и в то же время не разорят застройщика», – уверена представитель строительной компании.

Фасадные материалы



Источник: по данным игроков рынка

28 сентября
Юрий Владиславович МАНЕВИЧ,
генеральный директор ЗАО «РОСПРОЕКТ»

30 сентября
Григорий Моисеевич СЛУЦКИЙ,
генеральный директор ОАО «Лентелефонстрой»

2 октября
Виталий Геннадьевич РЕУТ,
генеральный директор ООО «СеверГрад»

3 октября
Сергей Николаевич АЛПАТОВ,
генеральный директор НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и строительных объектов»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

СТРОИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ

Компания «Строительные Системы СПб»
Тел.: +7(812) 362-84-55
E-mail: ststm@bk.ru
www.ststm.ru

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ПРОИЗВОДСТВО И МОНТАЖ:

- алюминиевые светопрозрачные витражные конструкции;
- входные группы, дверные и оконные блоки из алюминиевого профиля;
- вентилируемые фасады с облицовкой любыми материалами;
- цельностеклянные конструкции из закаленного стекла;
- торговые павильоны, уличные киоски и ларьки;
- архитектурные и интерьерные конструкции: потолки, карнизы, панели, вентиляционные решетки и пр.

ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин Парковая ул. д. 44-57



Екатерининский парк
в Царском Селе



Екатерининский дворец
в Царском Селе



Екатерининский парк
в Царском Селе

«Золотой век» в Царском Селе

Сегодня все больше людей ценят жизнь в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Город Пушкин, он же Царское Село, как раз один из них. Основанный как летняя резиденция русских царей, он повидал на своем веку многое. Когда-то здесь собирался весь цвет российского общества, это были золотые времена Царского Села. Сегодня «золотой век» для Пушкина это надежда на счастливое будущее. «Золотой век» - это жилой комплекс, который возвела группа компаний «ЦДС» напротив Екатерининского парка.

Четырехэтажные здания комплекса в сдержанном архитектурном стиле объединены сквозным фасадом. Авторский ландшафтный дизайн территории с декоративными фонтанами и малыми архитектурными формами. На территории комплекса построен благоустроенный подземный паркинг с лифтом, детские и спортивные площадки

ЖК «Золотой век» - это особенное место для особенных людей.



Дом сдан. Рассрочка до 1 года.

Скидка 30% на квартиры на 1-м этаже и паркинги в подарок *

* Паркинг в подарок при покупке ВСЕХ квартир ЖК «Золотой век» (при покупке 2- и 3-к. кв – 2 паркинга в подарок).

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

www.cds.spb.ru

(812) 320-12-00
пр. Добролюбова, д.8-А.

Приглашение вступить в ЖК «ЦДС-1»

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru

на правах рекламы