

Фото: Никита Юрков



«Главстрою-СПб» оставят часть «Апрашки»

Власти Петербурга намерены продлить инвестиционный договор с компанией «Главстрой-СПб» по реконструкции Апраксина Двора. (Подробнее на стр. 2) ➔

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

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmatal.ru

ОПЛАТИ ЗИМОЙ

334 87 18

ЗАБЕРИ ВЕСНОЙ

АЕРОС

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволжский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела: 8 (812) 611-08-62

Телефон производства: 8 (813) 70-50-817

www.perspektivazhbi.ru

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ОГНИ ЗАЛИВА
Ленинский пр. / пр. Героев

БЕРЕГ ФИНСКОГО ЗАЛИВА
ПОЛНАЯ ОТДЕЛКА
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ РАЙОН

www.ognizaliva.ru

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ

611-05-50

Строительная компания
«Подземстройреконструкция»

Строительство • Проектирование
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009-НП «ОСОЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лит. ТС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

Санкт-Петербургский городской филиал
Государственного автономного учреждения
«Московская государственная экспертиза»

Свидетельство об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ

Скидка 50%
при заключении договора
до 23 февраля 2016 г. *

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,
пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а

тел. +7 (812) 600-1918
сайт: **www.expmos.ru**

*Скидка предоставляется от стоимости по ПП РФ № 145 от 05.03.2007. Полная информация на нашем сайте.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

Над номером работали:
Алеся Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Лидия Горбуркова, Максим Еланский, Ольга Кантемирова

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

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

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



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман 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»,
«Проект», «Качество строительства», «Строительные
материалы» публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,
информационных технологий и массовых коммуникаций
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи
и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специальности – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 11
Подписано в печать по графику 05.02.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 05.02.2016 в 17.00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее
специализи-
рованное СМИ
(номинант
2004, 2005, 2006,
2007 гг.)



КАИССА
Лучшее элекtron-
ное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



CREDO
Лучшее СМИ,
освещающее
российский
рынок недвиж-
имости (лауреат
2009, 2011,
2013, 2015 гг.)



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещ-
ающее вопросы
саморегу-
лирования
в строительстве
(лауреат 2012,
2013, 2014 гг.)



Цитата недели



– Морозы в январе и снегопады негативно повлияли на программу строительства «Зенит-Арены». Необходимо наверстать упущенное время в течение I квартала 2016 года.

Игорь Албин, вице-губернатор Петербурга



Цифра недели

2% россиян

могут купить недвижимость за наличные деньги без рассрочки и ипотеки

«Главстрою-СПб» оставят часть «Апрашки»

Максим Еланский / Власти Петербурга намерены продлить инвестиционный договор с компанией «Главстрой-СПб» по реконструкции Апраксина Двора. Однако речь идет, подчеркивают в Смольном, только о четырех корпусах исторического квартала. ➔

Город может продлить инвестиционный договор с компанией «Главстрой-СПб» по реновации Апраксина Двора. Об этом сообщила председатель Комитета имущественных отношений Петербурга Юлия Лудинова. В настоящее время, отмечает руководитель ведомства, идут плотные переговоры между Комитетом по инвестициям и компанией-инвестором. «Город заинтересован в том, чтобы привести территорию Апраксина Двора в порядок. Будет ли это инвестиционный проект либо полностью городской, основанный на аренде, пока обсуждается», – подчеркивает глава КИО.

Проведение переговоров подтвердили Комитет по инвестициям и «Главстрой-СПб». В Комитете имущественных отношений позднее «Строительному Еженедельнику» пояснили, что продление контракта касается только четырех корпусов, а именно речь идет о зданиях 11, 12, 50, 51. Город намерен оставить их инвестору на срок до 30 сентября 2020 года в рамках переуступки права на основании мировых соглашений в суде между КИО, «Главстрой-СПб», другими компаниями, реализовывавшими инвестиционные проекты на данной площадке ранее. В отношении других объектов (корпуса 4, 6, 7, 21,

24, 30 лит. Б, 32, 36, 42, 44, 52, 56, 57, 62), находящихся в собственности Петербурга, но арендованных компанией «Главстрой-СПб» для реконструкции, переговоры пока не ведутся. Сроки действия двух инвестиционных договоров по этим зданиям истекают в июне/сентябре текущего года, один контракт действует в режиме неопределенного срока.

Отметим, что всего в Апраксином Дворе 60 корпусов. Общая площадь зданий комплекса составляет 172 тыс. кв. м. Все корпуса, за исключением 9, 10, 13, 14, 25, 29, 31, 53, 62 и 63, являются памятниками культуры и архитектуры местного значения. 107 тыс. кв. находятся в собственности города, 65 тыс. кв. м – в частной собственности.

Напомним, власти Петербурга преобразовать Апраксин Двор, используя различные концепции, хотят уже давно, но результат пока нулевой. В 2002 году было создано ОАО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин Двор» для работы с инвесторами, вкладывающимися в реконструкцию исторического квартала. Первыми компаниями, занявшимися работами на объекте, стали Ruric и «Охта Групп», однако в 2008 году КУГИ расторг с компаниями контракт из-за несоблюде-

ния сроков реконструкции. В тот же год инвестором работ на объекте был выбран «Главстрой-СПб», входящий в группу «Базовый элемент» Олега Дерипаски. Правда, в 2013 году власти города отказались продлевать договор с инвестором по той же причине, что и в случае с предыдущими компаниями.

По мнению генерального директора Maris в ассоциации с CBRE Бориса Мошенского, город в большей степени вынужден продлить договор именно компанией «Главстрой-СПб». «Поиск другого инвестора, нюансы подписания с ним соглашений, учитывающих мнения других собственников, могут продлить реновацию Апраксина Двора на неопределенный срок. С действующим инвестором чисто юридически чиновникам работать будет проще», – считает он.

Генеральный директор Knight Frank Saint Petersburg Николай Пашков полагает, что компании «Главстрой-СПб» дадут закончить работу только над теми корпусами, которые находятся у нее по договорам обеспечения сохранности. При существующих охранных ограничениях, делает выводы эксперт, реконструкция Апраксина Двора будет нерентабельной для девелопера.

вопрос номера

Корреспонденты «Строительного Еженедельника» выясняли у участников рынка, упадут ли цены на квартиры вслед за снизившимся спросом.



Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС»:

– Итоги прошлого года показывают, что негативные прогнозы некоторых экспертов рынка не оправдались и существенного снижения спроса не произошло. В нашей компании эта цифра составила всего 12% и никак не повлияла на ценообразование. 2016 год начался хорошо, к концу января выросла покупательская активность. О положительной динамике на год говорить рано, это зависит от многих факторов, в том числе и от решения правительства продлить субсидирование ипотечной ставки. Покупатели спешат воспользоваться действующей программой господдержки, которая заканчивается в феврале. И это является одной из причин, влияющих сейчас на рост объемов продаж. Другое

дело, что часть объектов «ЦДС» реализуются без участия субсидированной ипотеки, и мы можем оценить объективную ситуацию на рынке. А она такова, что интересные по своим характеристикам объекты (по месторасположению, проекту и т. д.) пользуются спросом и постоянно повышаются в стоимости, другие держатся на уровне или даже несколько ниже инфляции, оснований для снижения цены нет.



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

– Падение продаж наиболее заметно в массовом сегменте. Элитная недвижимость более устойчива, однако и на ней отрицательные тенденции. Многие заранее начинают корректировать свои потребности и затраты, в том числе и поку-

патели недвижимости. Решение о покупке принимается в течение полугода, а за это время курсы успевают измениться несколько раз. С декабря прошлого года идет понижение курса рубля, стоимости нефти. Люди чувствуют неуверенность в завтрашнем дне и ждут хоть какой-то стабилизации. Как только она произойдет, а это может случиться уже к весне, спрос и продажи выйдут на прежний уровень. Глобального подорожания квадратного метра в прошлом году мы не наблюдали, и оно вряд ли состоится в этом. Цены будут расти в пределах инфляции. Традиционно будет расти стоимость недвижимости на завершающей стадии. Повышение цен будет также и в новых проектах. При строительстве дома используются импортное оборудование или комплектующие. В течение прошлого года их стоимость увеличилась в среднем на 10%, соответственно, выросла и себе-

стоимость самих проектов ориентировочно на 5%. Это не может не отразиться на конечной стоимости жилья.



Юлия Ружицкая, региональный директор по реализации недвижимости Группы ЛСР на Северо-Западе:

– В условиях падающего спроса снижение цены на недвижимость возможно. Однако сокращаться будет стоимость квартиры в целом, а не квадратного метра. Из-за снижающейся платежеспособности покупателей девелоперы в новых проектах могут уменьшить площади квартир, чтобы поддерживать их доступность. Цена квадратного метра, вероятнее всего, останется прежней, поскольку себестоимость строительства не снижается.

Окончание на стр. 18

Попытка «УНИСТО Петросталь»

Михаил Светлов / Группа «УНИСТО Петросталь» попыталась добиться разрешения на строительство делового комплекса на Сытнинской ул. в Петербурге. Но получила отказ Госстройнадзора. ➡

По мнению юристов, компания сможет использовать этот факт в дальнейшем судебном споре с городом, которому инвестор заплатил за землю 150 млн рублей. Но после принятия поправок в Генплан на участке может появиться только сквер или футбольное поле.

Группа «УНИСТО Петросталь» в январе подала заявку на получение разрешения на строительство делового центра на Сытнинской ул., 11, в Петроградском районе. Участок площадью 0,6 га под этот проект инвестор приобрел на торгах Фонда имущества в 2012 году за 150 млн рублей. Тогда территория по Генплану относилась к зоне общественно-деловой застройки. Поэтому девелопер запланировал построить на участке деловой комплекс высотой 28 м и общей площадью 38,6 тыс. кв. м, состоящий из офисной части и гостиницы с подземным паркингом. Инвестиции в проект оценивались в 1,5 млрд рублей. Получить разрешение на строительство «УНИСТО Петросталь» не смогла. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга (Госстройнадзор) отказала в выдаче документа на том основании, что «представленная застройщиком проектная документация не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка». Дело в том, что после принятия поправок в Генплан в 2015 году статус земли изменился и там можно разбить сквер или построить футбольное поле. Но это не окупит



Фото: Никита Нечнов



У девелопера есть надежда побороться если не за проект, то за деньги

уже понесенные инвестором затраты на покупку участка и не поможет застройщику обслуживать взятый на реализацию проекта банковский кредит.

Опрошенные «Строительным Еженедельником» юристы считают, что у девелопера, несмотря на все перемены в статусе земли, все-таки есть надежда побороться если не за проект, то за собственные деньги. Хотя шансов мало. «С учетом того

что объект был куплен на торгах у города, возможно, целью обращения за разрешением на строительство является получение отказа, от которого можно отсчитывать срок исковой давности (когда лицо узнало о нарушении своего права), с последующей попыткой предъявить претензии к городу с требованием возврата потраченных на выкуп и проект средств. Спор в пользу инвестора можно урегулировать, изменив

зону участка на пригодную к строительству, предоставив ему другой участок или вернув деньги. Все это, очевидно, зависит от воли города и требует принятия каких-то решений в Смольном. Но это вряд ли произойдет», – рассуждает партнер адвокатского бюро «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. По мнению старшего юриста «Дювернуа Лигал» Евгения Ширстова, в сложившейся ситуации эффективной для инвестора будет попытка оспаривания в суде самого Генерального плана города в части изменения функциональной зоны участка. «В рамках такого разбирательства суд может восстановить прежнюю функцию, если сочтет, что оснований для ее изменения было недостаточно», – заключил юрист.

У участка, который планировала развивать компания «УНИСТО Петросталь», долгая и непростая судьба. Дома на Сытнинской ул., 9-11, город расселил еще в 2004 году. С тех пор Фонд имущества четыре раза безуспешно пытался продать эти здания инвесторам и включить их в хозяйственный оборот. Но желающих купить актив не было, несмотря на то что город постепенно снизил цену на него с 463 млн до 150 млн рублей. За последнюю цену с пятой попытки участок с тремя нежилыми зданиями площадью 5 тыс. кв. м на нем и купила «УНИСТО Петросталь». В 2014 году здания на участке были снесены. И на расчищенную территорию пришли археологи. Они нашли на территории захоронения начала XVIII века, предположительно могилы первых строителей города. А также фрагменты фундамента лютеранской церкви, которые КГИОП быстро признал объектом культурного наследия. Инвестор согласился не использовать этот фундамент в своем проекте, разбив на нем газон. Но принятые год спустя поправки в Генплан превратили в сквер всю территорию девелопера.

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ промышленного назначения

пос. Мурино (Токсовское шоссе)

35 га + 7,5 га

от 2000 руб/м²

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

- На участке находится новое 2-этажное здание площадью 680 кв.м.
- Территория огорожена.
- Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
- Обеспечено 350 кВт электричества.
- Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
- Согласован выезд со строящейся дороги «Санкт-Петербург — Матокса»
- Возможна рассрочка платежа.

тел.: (812) 933-41-54
e-mail: sda@cde.spb.ru

ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

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

15 февраля

- Новости по Санкт-Петербургу и Ленобласти
- Опрос к Съезду строителей Ленобласти
- Территория: Приозерский район

22 февраля

- Энергетика и инженерная инфраструктура
- Технологии и материалы: Рынок розничной торговли строительными и отделочными материалами (сегмент DIY)

29 февраля

Construction

- СПЕЦВЫПУСК к MIPIM-2016

7 марта

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Опалубочные системы
- Экспертиза: Итоги развития рынка за 2015 года
- Коммерческая недвижимость

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

БЭСКИТ®

24-й год экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Теплоизиционное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

Свидетельство №СРО.П.012-006-05 от 10.08.2010 выдано ИТМ проектировщиков «Соединенстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Дорога за свой счет

Михаил Светлов / Застройщики Кудрово за свой счет спроектируют продолжение пр. Строителей в новом районе. Проектирование обойдется в 40 млн рублей, а строительство магистрали – в 1,5 млрд рублей. Без нее Кудрово с населением 100 тыс. человек через несколько лет превратится в сплошную пробку. ➔

Новую четырехполосную дорогу в Кудрово – продолжение пр. Строителей протяженностью 2,5 км – застройщики спроектируют за свой счет. Такое решение на прошлой неделе было озвучено на совещании по развитию улично-дорожной сети района в правительстве Ленобласти. Стоимость проектирования оценивается в 40 млн рублей. «Софинансирование будет пропорционально распределено на всех застройщиков Кудрово в соответствии с объемом жилищного строительства, которое они ведут», – пообещал представитель разработчика генплана – ООО «Матвеев и Ко». Он уточнил, что проект дороги включает в себя не только строительство продолжения пр. Строителей и его расширение с двух до четырех полос, но также подключение к КАД возле IKEA и строительство развязки с Мурманским шоссе. Само строительство оценивается в 1,5 млрд рублей. Но застройщиков эта нагрузка не коснется. Финансирование возьмут на себя бюджеты разных уровней.

Предвосхищая негодование строителей по поводу очередной нагрузки на их кошелек, заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин сказал, что эту дорогу нужно было строить уже давно. «Население Кудрово через несколько лет достигнет 100 тыс. человек. Без этой трассы оттуда



Фото: Никита Крючков



Софинансирование будет пропорционально распределено на всех застройщиков Кудрово

будет не выехать и туда не въехать», – сказал он. Но строители к идее власти отнеслись с пониманием. «Конечно, мы не горим желанием проектировать эту магистраль. Ведь на нас и так большая нагрузка по социальной инфраструктуре.

Но выбора-то нет: покупать жилье на бездорожье никто не будет. Дорога нужна», – говорит Станислав Данелян, генеральный директор ГК «Арсенал Недвижимость». «Дорога обязательно будет. Как без нее? Сейчас это не магистраль, а ребус: то

есть, то нет, то яма, то канава... Строить все равно придется. И чем раньше, тем лучше», – заключил совладелец «СВП Групп» Денис Жуков.

В Кудрово уже реализуется проект комплексного освоения 180 га около КАД. Это один из первых проектов-миллионников на границе Петербурга и Ленобласти. Он был инициирован в 2007 году владельцем земли – компанией «СВП Групп». В качестве партнера она привлекла компанию Setl City, которая собиралась развивать территорию в рамках единой концепции. В течение 10-12 лет здесь планировалось построить 1,5 млн кв. м жилья на 65 тыс. человек и объекты инфраструктуры. Но со временем единая концепция развалилась. На данный момент застраивается 140 га. На территории работают девять собственников – каждый в своей стилистике. В процессе строительства находятся 758 тыс. кв. м: 11 жилых комплексов и 22 очереди в уже существующих проектах. Всего же, по приблизительным оценкам экспертов, в этом микрорайоне будет около 3 млн кв. м недвижимости. В перспективе на территории будет проживать почти 200 тыс. человек.

КСТАТИ

В настоящее время в Кудрово строят Setl City, «Полис Групп», «Отделстрой», «Строительный трест», «ЦДС», «Мавис», «Прок», «Инвесторг». С новым проектом планирует выйти «Арсенал Групп». Большое пятно под застройку недавно приобрела ГК «Патриот» (входит в ГК «Интеко»). По данным КЦ «Петербургская недвижимость», с 2010 года здесь было введено в эксплуатацию около 830 тыс. кв. м жилья, из них в 2015 году – около 250 тыс. кв. м. В Кудрово сосредоточено около 18% от объема предложения новостроек в пригородных районах Ленобласти.

9 февраля отмечает День рождения Владимир Иванович Булавин, полномочный представитель Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе

Уважаемый Владимир Иванович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Работа в аппарате полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе требует высокой работоспособности и полной самоотдачи.

Многолетнее беззаветное служение Родине сформировало в Вас качества, позволяющие видеть перспективу и принимать правильные решения. Ваш управленческий потенциал способствует поддержанию и укреплению стабильной экономической и социальной обстановки в Санкт-Петербурге и способствует развитию региона в целом.

Желаю Вам крепкого здоровья, бодрости духа, удачи и достижения намеченных целей!

Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко

Уважаемый Владимир Иванович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Как полномочный представитель Президента РФ в СЗФО Вы с честью несете свою долю ответственности за поступательное и сбалансированное развитие всех субъектов в составе этого федерального округа. К российскому Северо-Западу, форпосту нашей страны в Европе, сегодня приковано даже более пристальное внимание, чем ранее. И ряд показателей, достигнутых регионами СЗФО по итогам 2015 года, подтверждает, что округ вносит существенный вклад в преодоление сложностей социально-экономических процессов текущего этапа на пути к росту сил и процветанию нашего Отечества.

В День рождения искренне желаю Вам и в дальнейшем творческого подхода к решению профессиональных задач, поддержки коллег и друзей, мира и любви в семье и крепкого здоровья.

С уважением, депутат Государственной Думы РФ С.В. Петров

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ИВАНОВИЧ!

ПОЗДРАВЛЯЮ ВАС С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!

Уже долгие годы Вы успешно демонстрируете любовь к своему делу, а также профессиональное выполнение всех поставленных задач благодаря уникальному стратегическому мышлению, большому практическому и жизненному опыту.

Пусть Ваши деловые качества, ответственный подход к своей работе и в дальнейшем способствуют решению актуальных задач, стоящих перед Северо-Западным федеральным округом, эффективному выполнению обязательств, определенных президентом нашей страны.

В столь знаменательный день от всей души желаю больших успехов в реализации всех планов, проектов и инновационных идей, крепкого здоровья, семейного благополучия и уверенности в завтрашнем дне!

Александр Вахмистров,
первый заместитель генерального директора «Группы ЛСР»



www.lsrgroup.ru | LSRGroup

РЕКЛАМА

«Лето» на продажу

Ольга Кантемирова / «Галс-девелопмент» продает торгово-развлекательный центр «Лето» арабскому фонду Abu Dhabi Investment Authority. По мнению экспертов, такая сделка – удачное вложение, даже несмотря на кризис. ➔

Двухэтажный торгово-развлекательный центр «Лето» на Пулковском шоссе общей площадью 116 тыс. кв. м был построен в 2011 году. Сейчас он включает в себя 170 магазинов, а также наземную парковку на 3,2 тыс. машино-мест.

Фото: Никита Иеремьев

Впервые в России

Изначально собственниками актива были французская Arsys Group и российский девелопер «Галс-девелопмент» (на 96,44% принадлежит группе «ВТБ»). Однако через год российская сторона выкупила долю партнера, а после выставила ТРЦ на продажу. Претендентов приобрести его было много, в их числе Meridian Capital и Российский фонд прямых инвестиций. Однако наиболее выгодное предложение поступило от Abu Dhabi Investment Authority.

Кстати, «Лето» может стать первым активом арабского фонда на рынке российской недвижимости. Abu Dhabi Investment Authority был основан в 1976 году и сейчас является одним из крупнейших участников рынка международной недвижимости. По данным Sovereign Wealth Center, фонд управляет активами на 621 млрд USD, из которых 5-10% инвестированы в недвижимость в 41 стране.

По мнению руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank Saint Petersburg Игоря Кокорева, ориентиро-



«Лето» может стать первым активом Abu Dhabi Investment Authority на рынке российской недвижимости

вочная стоимость ТРК может составить 90-100 млн USD. «Продажа ТРК вполне могла состояться из-за изменения стратегии «Галс-девелопмент». Нельзя также исключать, что инвестиционная продажа была запланирована достаточно давно, – полагает Игорь Кокорев. – Строительство объектов недвижимости, их выведение на рынок и заполнение арендаторами с целью сформировать доходный поток, который привлечет покупателя на объект, – это классический девелоперский подход».

Он также добавил, что приобретение ТРЦ «Лето» – правильное бизнес-решение: «С учетом того что более качественные объекты в меньшей степени пострадали от периода экономической нестабильности, а «Лето» – один из наиболее качественных крупноформатных ТРЦ города, то можно сказать, что даже в сложных экономических условиях новый собственник приобретает хороший актив».

В консалтинговой компании JLL, которая представляет интересы «Галс-

Девелопмент», подробности данной сделки разглашать отказались.

ТРК пустеют

По данным аналитиков компании GVA Sawyer, в целом по Петербургу ситуация с торговой недвижимостью оставляет желать лучшего. Так, по итогам 2015 года в Санкт-Петербурге введено 53,1 тыс. кв. м GLA торговых площадей в ТРК, что является наименьшим показателем с 2008 года. Падение объема ввода по сравнению с 2014 годом составило 60%, а по сравнению с 2013-м – 75%. В целом по рынку уровень вакантных площадей увеличился за 2015 год с 5 до 8%, что превышает 300 тыс. кв. м. За прошлый год падение арендных ставок составило 10%.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге приближается к средним для европейских столиц показателям (600-1000 кв. м на 1 тыс. жителей), что говорит о насыщении рынка.

«В 2016 году прогнозируется дальнейший рост вакансий как в относительном, так и в натуральном выражении, что будет оказывать давление на ставки в наиболее невостребованных торговых комплексах и усилит тенденцию реконструкции или реновации части площадей. Несмотря на это, инфляционное давление заставит вырасти средние ставки в рублевом выражении на 5%», – подчеркнули в GVA Sawyer.

цифра

8% –

уровень вакантных площадей в ТРК Петербурга в 2015 году

Предлагаем Вам посетить семинар на тему

«НДС и налог на прибыль – сложные вопросы. Определение налоговой базы и применение вычетов»

Дата и время:
17 февраля 2016 г. (среда)
11:00-16:00

Лектор:
Ивченко
Татьяна Михайловна

В программе семинара:

1. Новые подходы к налоговому администрированию в 2016 г. Усиление налогового администрирования.
2. Налог на прибыль.
3. Новации Налогового кодекса в отношении исчисления и уплаты НДС, действующие в 2016-2017 гг.
4. Судебная практика.
5. Ответы на вопросы и практические рекомендации.

Подробности спрашивайте по телефону 680-20-00 или на сайте v-pravo.spb.ru

Ваше Право
информационный центр Сети КонсультантПлюс

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

Коллектив завода "Арктос" поздравляет своего генерального директора Вячеслава Эриковича Шкарета с Днем Рождения. 9 февраля 2016 года ему исполняется 60 лет.

Благодаря высокому профессионализму, самоотдаче, высокой работоспособности Вячеславу Эриковичу удалось собрать вокруг себя группу единомышленников и привести завод к его сегодняшнему состоянию.

Сегодня завод "Арктос" – это не просто современный завод с высокоточным оборудованием и автомобильными линиями, это сплоченная команда высококвалифицированных специалистов, которые производят вентиляционное оборудование на уровне лучших зарубежных аналогов с использованием передовых технологий, своя уникальная лаборатория и научные исследования и оригинальные разработки нового оборудования. Высокое качество продукции оценили потребители не только в России и странах СНГ, но также в странах Балтии, Финляндии, Германии, Ирландии. Получив международное признание, "Арктос" продолжает совершенствовать свое производство, не останавливаясь на достигнутом, и еще выше поднимает планку качества, чтобы полностью обеспечить запросы своих самых взыскательных клиентов – потребителей вентиляционного оборудования.

Коллектив завода желает Вячеславу Эриковичу:

- реализации творческих замыслов
- интересных плодотворных идей и возможностей для их воплощения
- непрекращающейся удачи и попутного ветра во всех начинаниях
- успехов в бизнесе и достижения поставленных целей
- осуществления всех проектов
- мудрости, зоркости, терпения и последовательности
- профессионального роста и совершенствования
- бодрости духа и прекрасного настроения
- позитивного настроения и больших творческих высот
- бодрого самочувствия и исполненного здоровья
- оставаться долгие годы такой же творческой личностью с неугасающей жаждой жизни

С уважением,
коллектив завода "Арктос"
09.02.2016

НОВОСТИ

Должникам предлагают рассрочку

Максим Еланский / Комитет имущественных отношений предлагает должникам по оплате аренды активнее пользоваться рассрочкой.

Смольный готов оптимизировать работу с должниками по аренде городской земли и имущества. Компаниям, переживающим сложности, власти города готовы предоставить отсрочку на оплату долгов.

Глава Комитета имущественных отношений Юлия Лудинова на встрече с журналистами на прошлой неделе сообщила, что послабления по арендным обязательствам действуют уже более месяца. Определяются в индивидуальном порядке при предоставлении в ведомство обосновывающих документов. Максимальная отсрочка платежей – один год.

«К сожалению, рассрочка пока не пользуется спросом. В разработку к нам поступило всего несколько заявлений. В большинстве своем от арендаторов крупных земельных участков. Хотелось бы призвать и других должников воспользоваться нашим предложением. Особенно тех, кто испытывает сейчас экономические трудности, но знает, что с ними справится в течение года», – подчеркнула руководитель комитета. В настоящее время должниками по аренде городского имущества считаются около 5 тыс. компаний. С многими должниками КИО ведет судебные тяжбы. Через арбитраж не только взыскивает задолженность, но и прерывает действие договора на право аренды земли или имущества. Как ранее отмечали в КИО, сейчас непростая экономическая ситуация и город также находится в ситуации бюджетного дефицита. Надо учитывать то, что неоплата платежей по договорам приводит к снижению доходов бюджета города, а следовательно, уменьшается количество средств на развитие социальной инфраструктуры и реализацию важных городских проектов.

По итогам 2015 года от аренды объектов нежилого фонда город получил 5 млрд рублей. Это исполнение бюджетного плана на 102,9%. От арендной платы городского имущества – 17,7 млрд рублей, что является 109,6% от ранее заданных показателей. Всего по итогам прошлого года КИО пополнил бюджет на 27,7 млрд рублей.

Нужное подчеркнуть

Ольга Кантемирова / Сейчас на рынке труда в сфере архитектуры и строительства Петербурга царят дисбаланс и неопределенность как на этапе обучения специалистов, так и во время их трудоустройства. Решать эту проблему нужно оперативно – уже к 2020 году число работников отрасли возрастет на 15%. ➔

Механизмы взаимодействия для эффективного кадрового обеспечения градостроительства в России обсудили участники первой научно-практической конференции «Профессиональные основы градостроительной деятельности – взгляд изнутри».

Смена кадров

По данным Петростата, в сфере архитектуры и строительства города трудятся 24,2 тыс. человек. 94% их них работают в негосударственном секторе.

«Несмотря на то что уровень безработицы в этой сфере составляет 6%, в отрасли есть дефицит ряда специалистов. Вакантны 1572 места, – сказал председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Владимир Григорьев. – Основная причина поиска нового места работы – неудовлетворенность системой оплатой труда. Причина увольнения по инициативе работодателей – недостаточная квалификация специалистов».

Сейчас, по словам господина Григорьева, из-за падения темпов строительства потребность в ряде специальностей в области проектирования зданий и сооружений, топогеодезии, инженерных изысканий сокращается. В то же время самыми востребованными профессиями в отрасли являются программисты систем обеспечения градостроительной деятельности, архитекторы, проектировщики объектов

Только 6% работников градостроительной отрасли Петербурга работают в государственном секторе

инженерно-транспортной инфраструктуры, а также экономисты. Уже сейчас дефицит этих специалистов чувствуется остро, а спустя несколько лет ситуация может усугубиться. Так, согласно Стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга до 2030 года ввод общей площади жилья к 2020 году в Петербурге увеличится в полтора раза, к 2030 – в два раза. Уже к 2020 году прогноз потребности занятых в отрасли к 2020 году составит более 28 тыс. человек – на 15% больше нынешнего.

«Отрасль наполнена специалистами, имеющими профильное образование. Но их подготовка в вузах не соответствует потребностям проектных организаций и госорганов, – говорит Владимир Григорьев. – Сейчас приоритет отдан комплексному подходу в развитии территории, а здесь нужны знания в сфере социально-



Профессиональная структура градостроительной отрасли по видам экономической деятельности



Источник: данные КГА Петербурга

81% деятельность в области архитектуры, включая консультации в области архитектурных работ, проектирование зданий и сооружений, инженерно-техническое проектирование и пр.

12% геологоразведочные, геофизические и геохимические работы в области изучения недр и воспроизводства минерально-сырьевой базы

7% деятельность геодезическая и картографическая

экономического развития и отраслевого законодательства. Из-за этого нужно изменить учебные программы, а также ввести новые курсы обучения в соответствии с требованиями работодателя».

Проблемы с обучением

С мнением об изменении системы обучения как специалистов, так и студентов согласились многие эксперты. Зампред экспертного совета АНО «Стратегическое партнерство по экономическому и социальному развитию СЗФО» Александр Викторов считает, что одна из важнейших проблем подготовки кадров – отсутствие обучающего курса по территориальному планированию. «Нужно создать систему обучения управленческих кадров, а также

нет градостроителей, ландшафтных архитекторов, реставраторов, дизайнеров.

Для улучшения системы образования КГА разработал модель непрерывного профессионального образования в отрасли. Это система подготовки, переподготовки и повышения квалификации необходимых специалистов. В ней примут участие школы, колледжи и вузы. На сегодняшний день комитет сотрудничает с 12 вузами, тремя колледжами Петербурга и других регионов.

Нужные профстандарты

Еще один важный вопрос для формирования кадровой политики города – создание профессиональных стандартов – квалификаций, необходимых работников для осуществления определенного вида деятельности. По словам заместителя председателя Комитета по труду и занятости населения Петербурга Александра Рогачева, сейчас в России утверждено 804 профстандарта. «По оценкам специалистов, для того чтобы охватить практически все профессиональное поле современной экономики, нужно утвердить порядка 1600-1800 профстандартов», – уточнил он.

Кстати, в Петербурге разработкой профессиональных стандартов занимается профильная рабочая группа. За прошлый год эксперты обсудили и актуализировали 10 профессиональных стандартов, в число которых входит и «Архитектор».

Механизмами по решению вышеперечисленных и ряда других проблем в сфере кадрового обеспечения будет заниматься Координационный совет, куда войдут архитекторы, представители профильных комитетов, бизнеса, вузов и ссузов, а также общественники.

«Необходимо на пять, десять, а лучше на пятнадцать лет вперед разработать программы подготовки специалистов, для того чтобы Петербург развивался комплексно и успешно», – резюмировал вице-губернатор Петербурга Игорь Албин.

мнение



Александр Гримитлин, координатор Национального объединения изыскателей и проектировщиков по СЗФО:



– Для того чтобы профстандарт попал в госреестр, необходимо пройти восемь этапов утверждения. На сегодняшний день уже шесть профстандартов находятся на последней стадии утверждения – в скором времени им должен быть присвоен номер от Минюста. В свою очередь, несколько нормативов, в числе которых «Ландшафтный архитектор», который НОПРИЗ разрабатывает с КГА и Ассоциацией ландшафтных архитекто-

ров России, ожидают утверждения в Национальном совете и в Совете по профессиональным квалификациям. Также хочу подчеркнуть важность работы во взаимосвязи «заказчик – разработчик». Это позволит избежать дублирования запросов на разработку профстандартов и использовать выделенное финансирование целенаправленно, чтобы в итоге получать качественные, по-настоящему работающие профстандарты.



Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

ЮРИДИЧЕСКИЕ
КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ГОРОЖАН

по жилищным вопросам

938-22-94

Сомнительная награда

Лидия Горборукова / ЗакС Петербурга со скандалом объявил председателю КГИОП Сергею Макарову благодарность за заслуги по сохранению объектов культурного наследия. Часть парламентариев и градозащитники считают, что чиновник, напротив, попускает бизнесу в разрушении объектов охраны. ➔

На прошлой неделе депутаты ЗакСа Петербурга объявили благодарность «за выдающиеся личные заслуги по сохранению объектов культурного наследия... и многолетнюю добросовестную профессиональную деятельность» председателю КГИОП Сергею Макарову. Обращение подготовил Комитет по законодательству и лично депутаты Виталий Милонов и Константин Смирнов.

Однако не все народные избранники считают, что заслуги Сергея Макарова в области культурного наследия нужно отмечать. В связи с этим на заседании начались скандальные споры.

Депутат Борис Вишневский отметил, что объявление благодарности господину Макарову – это «пощечина общественному мнению и градозащитному сообществу». По его словам, нынешний председатель КГИОП не способствует охране памятников, а, напротив, делает все воз-

можное, чтобы идти на поводу у бизнеса. Борис Вишневский привел в пример несколько объектов культурного наследия, вокруг которых развернулся градостроительный скандал, в котором в частности повинен Сергей Макаров. Речь идет о ситуации с Аракчеевскими казармами, надстройке дома Мордвиновых, реконструкции Конюшенного ведомства, объектах Охтинского мыса и т. д.

Депутат Сергей Анохин заявил, что КГИОП и лично Сергей Макаров выступают против того, чтобы поставить все захоронения (могилы) героев Советского Союза, России, кавалеров ордена Славы на государственный учет как объекты культурного наследия, несмотря на то что это диктует федеральный закон. По словам господина Анохина, сейчас в городе обнаружено 500 могил, и только 100 из них стоят на учете. «Я подал иск в суд на КГИОП. 25 февраля будет разбиратель-

ство по этому вопросу», – прокомментировал Сергей Анохин.

С возмущением к награждению Сергея Макарова отнесся и депутат Алексей Ковалев, который отметил, что за те полтора года, которые чиновник занимает пост председателя КГИОП, очень сложно добиться каких-либо градостроительных достижений. Депутат Максим Резник, еще в начале заседания предлагавший снять этот вопрос с повестки дня, также негативно отнесся к предложению наградить Сергея Макарова, добавив, что «он прекрасный юрист, но работает не на стороне защиты памятников в Петербурге».

Свое недовольство в отношении награждения Сергея Макарова накануне заседания ЗакСа выразили градозащитные организации. В частности, в Группе ЭРА и РОО «Охтинская дуга» отметили, что сам по себе Сергей Макаров активно лоббирует интересы застройщиков в Петер-

бурге и выступает фактически против охраны памятников и исторических зданий. Градозащитники напомнили, что в марте 2015 года Сергей Макаров получил выговор от губернатора Петербурга Георгия Полтавченко в связи с арестом своего заместителя Игоря Гришина, пойманного на взятке в 4,5 млн рублей. Сейчас дело Гришина передано в суд, тем не менее он еще до недавнего времени числился заместителем председателя КГИОП. «Гришин был задержан в момент получения взятки за подписание документов о выполнении госконтрактов, по которым фирма-исполнитель получила более 46 млн рублей. Вряд ли все это делалось без ведома председателя КГИОП», – говорят градозащитники.

Депутат Виталий Милонов призвал коллег с трибуны не слушать градозащитников, которые, будь у них право, «и Исаакий не дали бы построить», а наградить Сергея Макарова. В итоге против награждения Сергея Макарова проголосовали 14 депутатов, воздержались четыре, поддержали награждение 28 депутатов. Их голоса и стали решающими в этом вопросе.

справка

Сергей Макаров в 2000 году окончил юридический факультет СПбГУ. С 18 августа 2014 года – председатель КГИОП.

«Строительный Еженедельник» вспомнил, какие градостроительные скандалы гремели с момента назначения Сергея Макарова председателем КГИОП.



Конюшенное ведомство

Реконструкцией Конюшенного ведомства с превращением его в апарт-отель занималась компания «Плаза Лотос групп» братьев Зингаревичей. После того как выяснилось, что инвестор частично разрушает памятник, в бой вступили градозащитники. Народный гнев

помог убедить власти остановить работы. Губернатор Георгий Полтавченко пообещал вернуть объект в собственность города и создать в нем доступное всем общественное пространство.



Дом Мордвиновых

В марте 2015 года компания «МегаХаус» получила разрешение КГИОП на рекон-

струкцию (а как потом выяснилось, практически на снос) дома Мордвиновых на ул. Глинки, 4, под гостиницу. Подрядчиком работ была определена фирма «Петербургский взгляд». В конце ноября 2015 года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял решение удовлетворить ходатайство городской прокуратуры о запрете реконструкции здания. По мнению надзорного органа, работы проходили с нарушениями, вносимые конструктивные изменения небезопасны для дальнейшей эксплуатации дома.



Аракчеевские казармы

На месте остатков Аракчеевских казарм на Шпалерной ул., 51б, должны были построить элитный ЖК «Гроссмейстер». Заказчиками строительства и генподрядчиками выступали структуры холдинга «НСК-Монолит». Однако построить жилой комплекс на месте остатков исторического

здания девелоперу со скандалом не дали градозащитники. В декабре 2015 года собственник участка планировал продать площадку через РАД за 1,4 млрд рублей. Однако торги не состоялись, на лот не нашлось покупателей.



Без Мефистофеля

Горельеф Мефистофеля с фасада дома Лишневого, расположенного напротив строящейся церкви Ксении

Блаженной, был сбит в конце августа 2015 года. В итоге дело по статье «Уничтожение или повреждение памятников истории и культуры» было прекращено из-за раскаяния фигуранта. Бездомный гражданин Василий Щедрин признался, что заказал демонтаж, чтобы аварийный объект никого не убил. А муниципальный депутат-единоросс Андрей Бреус заказал вывоз мусора. В СМИ поговаривают, что сбитый Мефистофель – это реверанс Смольного в адрес церкви за проигранную битву за Исаакиевский собор. В итоге петербургские власти заявили, что за восстановление горельефа должны заплатить жители многоквартирного дома.

Профессионалы строительной отрасли соберутся на выставке «ИнтерСтройЭкспо» в Санкт-Петербурге



С 20 по 22 апреля 2016 года в Санкт-Петербурге в КВЦ «ЭкспоФорум» состоится 22-я Международная выставка «ИнтерСтройЭкспо» – крупнейшая на северо-западе России выставка строительных и отделочных материалов, строительной техники, которая характеризуется самым большим количеством участников и посетителей-специалистов.

Выставка «ИнтерСтройЭкспо» включена в перечень приоритетных выставок, поддерживаемых пра-

вительством Санкт-Петербурга, и проходит в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 84 от 02.02.2009, а также при поддержке Российского союза строителей, Национального объединения строителей и Национального объединения проектировщиков и изыскателей.

На выставке будут представлены строительное оборудование, техника и инструменты, строительные и отделочные материалы, фасады и кровля, лифты и эскалаторы, свето- и электротехническая продукция, потолки и потолочные системы, окна, двери и многое другое.

Неотъемлемой частью выставки «ИнтерСтройЭкспо», по традиции, является насыщенная деловая программа. Одним из ее центральных событий станет 16-й Международный конгресс по строительству IBC, обеспечивающий прямой диалог представителей органов власти и биз-

нес-сообщества. Основной темой их дискуссии станет текущее состояние и перспективы развития строительного комплекса Северо-Западного региона России. К участию в конгрессе приглашаются представители строительных, производственных, инвестиционных компаний, отраслевых объединений и иных участников строительного рынка России.

Во второй день выставки пройдет 9-й Международный форум по градостроительству и архитектуре A.city, к участию в котором приглашаются архитекторы, градостроители и девелоперы. Ключевая тема форума – «Город и регион: перспективы устойчивого развития».

Впервые в рамках деловой программы «ИнтерСтройЭкспо» пройдет конференция «Стройкомплектация в жилищном и промышленном строительстве», на которой представители поставщиков строительных материалов и техники совместно со

специалистами строительных, девелоперских и подрядных компаний обсудят актуальные вопросы взаимодействия на рынке жилищного и промышленного строительства в текущих экономических условиях.

В последний день выставки состоится официальная церемония награждения победителей международного конкурса новых материалов и технологий «Инновации в строительстве». Основная цель конкурса – выявление инновационных строительных материалов и технологий и их эффективное продвижение на строительный рынок северо-запада России. Участие в конкурсе принимают поставщики строительных и отделочных материалов, компании, внедряющие новые строительные и инженерные технологии, а также оказывающие услуги в сфере строительства.

Также в рамках деловой программы выставки пройдут презен-

тации, мастер-классы, семинары производителей и дистрибьюторов строительных материалов и оборудования. Подробнее о мероприятиях деловой программы – на официальном сайте выставки.

Одновременно с «ИнтерСтройЭкспо» состоится 3-я Международная выставка бытового и промышленного оборудования для отопления, водоснабжения, инженерно-сантехнических систем, вентиляции, кондиционирования, бассейнов, саун и спа Aqua-Therm St. Petersburg, где будут представлены решения для инженерных систем зданий и сооружений.

**Для бесплатного посещения выставки получите электронный билет на сайте www.interstroyexpo.com. За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь в организационный комитет выставки: «ПРИМЭКСПО» в составе группы компаний ITE
Тел.: +7 (812) 380-60-14/00
E-mail: build@primexpo.ru**

Антикризисная квартирография

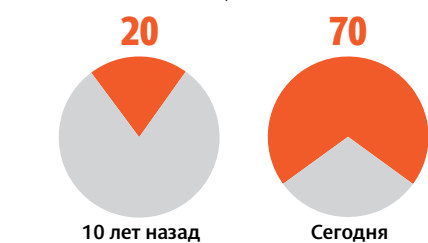
Лидия Горборукова / Снижение покупательской способности населения и обострение конкуренции заставляют девелоперов активнее сокращать площадь квартир и увеличивать долю студий и «однушек». В большей степени это свойственно для проектов рядом с КАД и не касается объектов комфорт-класса, отмечают эксперты. ➔

Участники строительного рынка в кризис отмечают тенденцию к уменьшению площади квартир, которые строятся в объектах эконом-класса преимущественно за пределами КАД. Хотя и добавляют, что значительного урезания «квадратов», как было в кризис 2008 года, не наблюдается. С другой стороны, в последнее время в несколько раз выросла доля малогабаритного жилья в общей квартирографии объекта.

Александр Львович, генеральный директор компании «Навис девелопмент групп», отмечает, что часть девелоперов в проектах, реализующихся у КАД, предлагает покупателям квартиры-студии площадью от 17-20 кв. м, и доля студий в объекте доходит до 70% от общего объема квартир. «Для многих основным критерием остается стоимость квартиры. Учитывая текущее экономическое состояние, спрос на малогабаритные квартиры сохранится в ближайшее время. Однако учитывая возросший интерес к студиям среди девелоперов, в ближайшие два-три года рынок будет перенасыщен предложением», – прокомментировал он.

Подтверждает данную тенденцию и Николай Копытин, генеральный директор ГК Normann. Он говорит, что основная целевая аудитория компании – это молодые люди, у которых пока немного средств на покупку недвижимости, поэтому для них зачастую важнее итоговая цена, чем количество приобретаемых метров. «Понимая запросы клиентов, мы акцент в квартирографии делаем на наиболее востребованные варианты планировки – классические студии, студии с двумя

Доля малогабаритных квартир в общей квартирографии объектов эконом-класса, %



Источник: NAI Bescar

окнами, однокомнатные квартиры, «евродвушка», – уточнил Николай Копытин.

А вот по подсчетам Ильи Андреева, вице-президента NAI Bescar, средняя площадь квартир последние 10 лет остается неизменной. По его мнению, скорее можно говорить о новых планировочных решениях на рынке, например о появлении квартир с европланировками. Кроме того, растет доля малогабаритных квартир в общей квартирографии объекта.

Чем ближе жилой комплекс расположен к центру Петербурга, тем больше средняя площадь квартир и тем меньше доля малогабаритных квартир в объекте. «Особенно это заметно в отдаленных районах с высокой конкуренцией, где доля квартир-студий составляет в среднем 70%. В то время как в престижных районах города в объектах элитного сегмента есть проекты, в квартирографии которых не предусмотрены однокомнатные квартиры», – отметил Илья Андреев.

Но Юлия Ружицкая, региональный директор по реализации недвижимости Группы ЛСР на Северо-Западе, констатирует, что определенная зависимость площади квартиры от места ее расположения прослеживается, но многое зависит от избранной концепции застройщика. «Например, в рамках нашего проекта «Новая Охта» мы строим в Красногвардейском районе целый комфортабельный микрорайон для семейного проживания», – подчеркнула она.

Площадь продаваемых квартир зависит от класса жилья. Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», считает, что инвестиционный спрос на «первичке» значительно снизился, а на рынке остались покупатели, которые выбирают жилье для себя и своей семьи, в первую очередь ориентируясь на комфорт проживания. «В связи с этим застройщики начали выводить в продажу все больше проектов комфорт-класса, в которых площадь квартир больше, чем в «экономе», – пояснил он.

Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам ГК «Лидер групп» в Петербурге, говорит, что сжатие площадей если и произошло, то в единичных непродуманных проектах с нерациональными планировками, которые и до кризиса были не сильно востребованы. Эксперт считает, что сокращение площадей как некий тренд рынок пережил в кризис 2008 года. С тех пор большинство опытных застройщиков научились на своих ошибках, и качество планировок существенно выросло и в элит-, и в комфорт-классе, и в «экономе».

мнение



Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам групп компаний «Лидер групп»:

➔ – За последние годы произошло не количественное, а качественное изменение планировочных решений. Сегодня наиболее востребованы эргономичные квартиры, где не тесно, нет лишнего пространства, а функциональные помещения (гардеробные, ниши для встроенных шкафов) расположенные там, где нужно. Если сравнить, например, стандартную студию 5-10-летней давности и сегодняшние, сопоставимые по площади, то это совершенно разный уровень комфорта.



Юлия Ружицкая, региональный директор по реализации недвижимости Группы ЛСР на Северо-Западе:

➔ – Количество студий и однокомнатных квартир зависит от застройщика – чем их больше, тем меньше проект годится для проживания семей. И не только из-за недостаточной площади квартир и количества комнат в ней. Большое значение имеет жилая среда, формирующаяся в комплексе. Это соседи, инфраструктура объекта. Они в комплексах с обилием маленьких квартир довольно специфичные. В основном молодежь и приезжие. А в инфраструктуре из-за отсутствия спроса не представлены детские развивающие центры, магазины и прочие предприятия, обязательные для объектов, ориентированных на семейных покупателей.

Участки без торгов получают не все инвесторы

Татьяна Крамарева / У пострадавших участников долевого строительства в Ленинградской области появились дополнительные шансы на достройку их проблемных объектов благодаря изменениям, внесенным в областное законодательство в конце прошлого – начале нынешнего года.

Областные парламентарии наделили инвесторов, участвующих в достройке проблемных объектов, правом на получение земельного участка без процедуры торгов и, соответственно, без платы за право заключения договора аренды, которая может достигать десятков миллионов рублей. «Налицо явная экономическая выгода и привлекательность для застройщиков», – прокомментировала Вероника Адамюк, исполнительный директор ООО «Лидер».

В 2014 году в Ленинградской области был разработан и принят региональный закон о мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства, в котором предусматривалась возможность предоставления бесплатного земельного участка инвестору, обязавшемуся достроить проблемный объект. Однако, напомнила Анна Фалалеева, начальник отдела контроля и надзора в области долевого строительства областного Госстройнадзора, с 1 марта прошлого года, со вступлением в силу изменений в Земельный кодекс РФ порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, изменился, и положения областного закона вошли в противоречие с федеральным законодательством. «Как следует из новой редакции Земельного кодекса РФ, возможно предоставле-

ние участков юридическим лицам не на конкурсной основе в целях реализации масштабного инвестиционного проекта. Комитет госстройнадзора, соответственно, разработал проект областного закона и прописал критерии масштабности инвестиционного проекта. Одновременно в силу других причин работа по установлению аналогичных критериев началась в Комитете управления государственным имуществом», – сообщила Анна Фалалеева. Для исключения возможности дублирования содержания правовых норм, устанавливающих критерии к масштабному инвестиционному проекту, при условии соответствия которым допускается предоставление земельного участка (в государственной или муниципальной собственности) в аренду юридическому лицу без проведения торгов, эта норма была внесена в проект областного

закона об утверждении критериев масштабности. Однако, отмечают участники строительного рынка, эта норма не распространяется на отношения, где ответственность застройщика за исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве застрахована тем или иным способом. «Думаю, надо бы предусмотреть какие-то исключения из общего правила. Например, предоставлять участок без торгов, если компания, ранее застраховавшая договоры долевого участия на конкретном объекте, – банкрот либо отказывается от выплаты страховой премии», – подчеркнула Вероника Адамюк. «Если бы страховые взносы шли в бюджет государства, это было бы логично. Но поскольку плата за страхование договоров долевого участия поступает коммерческим организациям – страховым ком-

паниям, требовать от государства решения проблем таких дольщиков нелогично. Возмещать ущерб в данном случае должны страховые компании, которые получили страховую премию. Для этого и создавался механизм страхования в долевом строительстве», – отмечает, со своей стороны, Анна Фалалеева. Впрочем, варианты решения возможны. В перечне проблемных объектов долевого строительства в Ленобласти фигурирует ЖК «Яблоневый цвет», где исполнение обязательств застройщика по ДДУ застраховано. Официально сегодня страховщик не отказывается от выплат, но

предлагает производить их в течение двух-четырех лет, что, конечно, неприемлемо для дольщиков. «Мы заинтересованы в том, чтобы дольщики ЖК «Яблоневый цвет» все-таки получили от страховой компании официальный отказ в выплатах. Это даст нам основания вместе с Александром Хинштейном, руководителем рабочей группы по защите прав участников долевого строительства, для обращения в Центробанк. Возможно, стоит рассмотреть вариант участия страховщиков в достройке проблемных объектов, которые они ранее застраховали», – сообщила Анна Фалалеева.

кстати

Администрация г. Гатчина готова предоставить земельный участок в городской черте без проведения торгов инвестору, который возьмется за достройку многоквартирного дома на ул. Генерала Кныша, 14.

Михаил Медведев:

«Вопросы транспортной доступности для приграничных территорий – самые острые»

Татьяна Крамарева / Прошлый год, несмотря на пессимистические прогнозы, оказался для строительного рынка достаточно позитивным, говорит Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». ➔

– **Михаил Анатольевич, стал ли 2015 год удачным для строителей на фоне 2014-го?**

– Наверное, начало 2015 года было похуже, чем первые месяцы 2014-го, но ненамного: объемы продаж жилья сократились максимум на 12-15%. Однако это сокращение – в пределах стандартных колебаний. Чувствуется, конечно, что у покупателей стало меньше собственных средств: выросла доля сделок с привлечением ипотечных кредитов, различных жилищных субсидий, материнского капитала и т. д. Еще одним свидетельством того, что уровень обеспеченности потребительского спроса понизился, стало падение спроса на жилье с отделкой. Люди, у которых есть собственные средства на покупку жилья, планируя переезд в новую квартиру, заранее продумывают и необходимость отделочных работ. А вот те, у кого собственных средств хватает только на первоначальный взнос, своей основной задачей ставят собственно покупку квартиры с полной оплатой ее стоимости. И только выполнив эту задачу, они задумываются об отделке: это дополнительная опция, и пусть стоимость отделки составляет на наших объектах 8-15 тыс. рублей за 1 кв. м, многие потребители вынуждены от нее отказываться.

Если вернуться к динамике рынка в 2015 году, то надо отметить, что, как и в 2014-м, в декабре был зафиксирован выраженный рост продаж по отношению к ноябрю. Но если в 2014 году на рынке царил паника, то в декабре 2015 года рост продаж не носил лавинообразного характера.

– **Как за 2015 год изменились цены на квартиры в ваших домах?**

– Рост составил в среднем 10%. Но надо понимать, что цены на жилье определяются множеством факторов: степенью готовности объекта (разница между нулевым циклом и этапом строительства перед вводом в эксплуатацию составляет не менее 30%), локацией и т. д. Думаю, что и в нынешнем году рост цен на жилую недвижимость в Санкт-Петербурге не превысит индекса инфляции. Конечно, экономика более сжатая, чем ранее, да и конъюнктура на внешних рынках хуже. Но, с другой стороны, цены у нас рублевые. А себестоимость жилищного строительства в рублях снижаться не будет – напротив, скорее, она будет повышаться.

– **В прошлом году вы выиграли конкурс на строительство объекта с бюджетным финансированием – школы на 600 мест в Колтушах. Как продвигается работа над этим объектом?**

– В нынешнем году школа уже будет введена в эксплуатацию. Надеюсь, что удастся построить этот объект без прибыли, но и без убытка – по себестоимости. Но такая экономика на объекте бюджетного строительства была прогнозируема, поэтому больше в конкурсах с бюджетным финансированием мы не участвовали.

Одновременно «ЦДС» проектирует и строит детские сады и школы в рамках социальных обязательств. В нынешнем году, например, запланирован ввод в эксплуатацию школы в Мурино на 700 мест.

Фото: Никита Крючков



– **Пополнился ли в 2015 году ваш земельный банк?**

– Мы постоянно смотрим какие-то земельные участки и в городе, и в Ленобласти, стараемся что-то покупать. Но говорить о наших приобретениях имеет смысл при выходе на стадию строительства или на финальном этапе градостроительного согласования.

– **Одна из ваших ключевых идей – о необходимости гармонизации с жилищным строительством развития транспортной, инженерной**

заблаговременно решить там вопросы развития дорожной сети. В плане инженерной инфраструктуры на приграничных территориях Ленобласти вообще все хорошо, есть даже конкуренция среди тех организаций, которые поставляют эти услуги. А в плане дорожно-транспортной инфраструктуры, считаю, за последние два года сложилось понимание, что все технические сложности в этом сегменте могут быть разрешены. Дальше остается определить временной промежуток для реализации принятых решений и обеспечить финансирование. Но вопросы

В 2015 году ГК «ЦДС» ввела 114 тыс. кв. м жилья в Петербурге, 145 тыс. кв. м в Ленобласти. В планах 2016 года – сдать около 500 тыс. кв. м жилья в обоих субъектах

и социальной инфраструктуры. Что в этом смысле изменилось в 2015 году в Санкт-Петербурге и Ленобласти?

– Работа, направленная на развитие инфраструктуры, и в одном, и в другом субъекте РФ ведется постоянно. Просто в плане социальной инфраструктуры в какой-то момент город и область столкнулись с тем, что бюджет не выдерживает такой нагрузки, и каждый регион пошел в решении этого вопроса своим путем.

Если говорить о Ленинградской области, где картина более наглядная, то в 2015 году было много сделано для решения конкретных инфраструктурных вопросов и в Мурино, и в Буграх, и в Кудрово, и в Янино. Полностью обеспечен социальной инфраструктурой будет новый город, который мы планируем строить в Новосаратовке. Кстати, до начала строительства мы стремимся

финансирования тоже, в принципе, абсолютно решаемы при совместных усилиях инвесторов, застройщиков и руководства Ленинградской области.

– **Нет ли, на ваш взгляд, опасности того, что районы активного жилищного строительства в Ленобласти будут обеспечены дорожной сетью, а спрос на жилье в этих локациях резко пойдет на убыль?**

– Если дорожно-транспортную инфраструктуру не развивать, то так оно может и оказаться. Вопросы транспортной доступности сейчас для этих территорий наиболее острые. Просто бывают ситуации, когда отсутствуют технические возможности для их решения. В случае с Кудрово, Мурино и т. д., как я уже сказал, технически ничто не препятствует дорожному строительству. Просто надо

как можно быстрее воплощать проекты в реальность, чем и занимаются и застройщики, и власти.

– **Не так давно с серьезными финансовыми сложностями столкнулся один из крупных игроков рынка – ГК «СУ-155». В чем вы видите причину этой ситуации и как обезопасили себя от подобного развития событий?**

– Мне кажется, это следствие неаккуратного финансового планирования. Каждый застройщик строит его по-своему, обращая внимание на одни моменты и упуская как несущественные другие. Но грамотность планирования видна только по завершении того или иного проекта. Если ничего негативного не случается в ходе реализации, это еще ни о чем не говорит, кроме того, что в будущем все возможно.

Один из факторов экономической безопасности в моем представлении – небольшая доля кредитных средств в общем объеме. «ЦДС» традиционно сохраняет низкую закредитованность.

– **С учетом стабильного развития «ЦДС» есть ли планы ее превращения в публичную акционерную компанию?**

– Нет, планов размещать облигации и котироваться на бирже пока нет: не вижу в этом смысла, поскольку плюсов от этого гораздо меньше, чем минусов. А в том, как мы работаем с населением, нашими клиентами, мы и так открытая публичная компания.

– **На нескольких корпусах ЖК «Весна» в Кудрово вы начали продажи квартир с заключением договоров долевого участия. В чем, по вашему мнению, отличия этой схемы от продаж с заключением договора паевого взноса?**

– Идея обезопасить покупателя через регистрацию договора долевого участия в ФРС, а теперь и его страхование в специальной аккредитованной компании по своей сути очень привлекательная. Но ее воплощение еще требует серьезной доработки. И основная претензия, которую можно предъявить к этой схеме, в том, что договор долевого участия не обеспечивает потребителю защиту от сбоев в деятельности строительной компании. Однако я абсолютно уверен, что для стабильности в строительной отрасли необходимо отложить все поправки в профильное законодательство как минимум на год, а то и на пару-тройку лет. В ситуации экономической нестабильности менять в очередной раз правила игры нецелесообразно.

КСТАТИ

➔ До конца февраля на фасаде бизнес-центра «Аполло», штаб-квартиры ГК «ЦДС», появится активная подсветка, позволяющая выводить различные изображения. Кроме того, руководство «ЦДС» планирует установить уличный экран, где будет транслироваться преимущественно социальная реклама.

НОВОСТИ

➡ **Арбитражный иск Петербурга и Ленинградской области отказался удовлетворять три иска** ООО «Торговый дом «Сигма» к ООО «ПСМ Классик». В рамках своих заявлений истец требовал от ответчика выплаты в общей сложности 86 млн рублей. Данную сумму ТД «Сигма» перечислял «ПСМ Классик» в 2011-2013 годы. Арбитраж не поддержал иски, так как предоставленные суду платежные поручения не имели банковских отметок. Кроме того, по части денежных претензий истек срок исковой давности. Отметим, что ТД «Сигма» и «ПСМ Классик» ранее считались родственными структурами. Обе компании имеют свои жилые долгострои в Петербурге и Ленобласти. Вероятно, разногласия между организациями начались после смерти в 2014 году основателя ТД «Сигма» бизнесмена Игоря Бабича.

➡ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области направлен иск** о банкротстве ЗАО «Метробетон». Истцом является ООО «Транслогистик». Данной компании ответчик не оплатил перевозку грузов на сумму 1,8 млн рублей. Добанкротный иск арбитраж удовлетворил, но ответчик оплату так и не произвел. ЗАО «Метробетон» было создано в 1993 году на базе структуры «Метрострой». В настоящее время располагает шестью заводами по производству товарного бетона. Четыре завода расположены на территории Петербурга и Ленинградской области, еще два завода – на территории Брянской области. Кроме того, в холдинг входят завод по производству кирпича, предприятие по производству сухих строительных смесей, цех ЖБИ.

➡ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области согласился с исковыми требованиями** ООО «ЭнСиПроект» к ООО «Экспертстрой» из Москвы. В их рамках ответчик выплатит истцу 97 млн рублей как задолженность по проведенным работам. Из материала дела следует, что в августе 2011 года между сторонами был подписан контракт. Согласно его условиям «ЭнСиПроект» должен был подготовить земельный участок под строительство нежилых объектов в городе Мытищи. Оплату за работу подрядчик получил только частично. Ответчик в заседании иск признал.

➡ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области направлен иск** о банкротстве ЗАО «Содис-Строй». Истцом является ООО «Сити Инвест Строй». На протяжении пяти лет данная организация требует от ответчика выплаты 2,5 млн рублей за проведенные подрядные работы на строительстве «Морского фасада». Дело несколько раз доходило до апелляционной инстанции и возвращалось к первой. ЗАО «Содис-Строй», некогда крупный строительный холдинг, было подрядчиком на многих знаковых объектах города. Осенью прошлого года к ООО «Содис-Строй», «дочке» холдинга, был подан иск о банкротстве от ООО «Эдельвейс» из-за неоплаты товара. Сам «Содис-Строй» также в прошлом году судился с «Оранжевым девелопментом» и требовал выплаты 89 млн рублей. После отмены проекта апарт-отеля в Конюшенном ведомстве у компании Зингаревичей начались финансовые проблемы, которые отразились и на работе подрядчиков.

Налоговики взяли за физлиц

Максим Еланский / Налоговое ведомство начало использовать процедуру банкротства физлиц для взыскания задолженности. Как и в случае с банками и кредитами, «под раздачу» первыми попадут бизнесмены. ➡

Федеральная налоговая служба начала применять процедуру банкротства к гражданам-должникам. Несколько судебных исков к физлицам уже направлены в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти. Среди ответчиков есть и руководители небольших строительных организаций города.

Всего, по данным ФНС, на конец января в арбитражные суды российских регионов направлено свыше 120 заявлений о банкротстве должников-физлиц. В том числе к индивидуальным предпринимателям, в отношении которых усматривалась экономическая целесообразность инициирования дел о несостоятельности. Совокупная задолженность по налоговым обязательствам ответчиков превышает сумму 800 млн рублей.

Сами налоговики выделяют три основные причины начала процедуры банкротства физлица. В частности, она запускается в случае, если у гражданина есть несколько объектов недвижимости (квартир, земельных участков и т. п.), а также автомобилей, но при этом налоги он не платит. Ко второму типу относятся случаи, когда налоговая задолженность гражданина – индивидуального предпринимателя была выявлена по результатам налоговой проверки, но коммерсант не смог ее погасить. К третьему отнесены ситуации, при которых исполнительное производство в отношении должника не привело к погашению задолженности. При этом у гражданина есть имущество, за счет которого могут быть покрыты расходы, а также полностью или частично погашена задолженность по обязательным платежам.

По мнению независимых экспертов, налоговые органы охотно воспользуются законом о банкротстве физлиц для работы с крупными должниками, многие из которых являются владельцами компаний. Чаще всего как физлицо они совершают многомиллионные покупки ценных бумаг, но забывают оплатить налоги. Конечно же, налоговые должники могут и сами воспользоваться новым законом и стать банкротом самостоятельно.

По словам юриста практики разрешения споров компании Rightmark Group

Фото: Никита Крючков



По признанию налоговиков, задолженность граждан перед их ведомством растет

Максима Смирнова, изменения в закон о банкротстве, позволяющие банкротить физических лиц, вступили в силу совсем недавно. Принимая во внимание, что банкротят физических лиц меньше полугода, говорить о каких-либо тенденциях, успехе или провале законодательного решения преждевременно.

«Что же касается заявлений о банкротстве физических лиц, поданных налоговой службой, то здесь можно отметить следующее. Очевидно, что налоговой инспекции такие процессы невыгодны, если у налогоплательщика нет имущества или стабильного «белого» дохода. Так как в результате его банкротства все налоговые обязанно-

сти будут считаться прекращенными, хотя бы они и не были погашены», – отмечает он. Принимая предыдущий тезис во внимание, добавляет юрист, можно предположить, что физические лица, в отношении которых поданы заявления о признании их банкротами, имеют известное налоговой службе имущество, на которое возможно обратить взыскание. Например, если гражданин, имея квартиру, не платит налог на имущество, гораздо эффективнее подать заявление о признании его банкротом и продать квартиру «с молотка» при посредничестве управляющего, нежели пытаться реализовать квартиру в рамках исполнительного производства.

Кстати

Согласно закону о банкротстве физлиц признать себя финансово несостоятельным может гражданин с долгами от 500 тыс. рублей при их непогашении в срок от трех месяцев. Инициировать банкротство может как должник, так и кредиторы. Законодательным механизмом предполагаются три способа решения проблем. Первоначально суд предложит сделать сторонам реструктуризацию. Если из-за неблагоприятного финансового положения человека она невозможна, суд утвердит реализацию имущества должника, кроме единственного жилья и предметов первой необходимости. Если и после этой процедуры задолженность останется, она уже списывается.

тендеры

➡ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» определилось с подрядчиком** строительства продолжения Софийской ул. Им стала компания «Буер» с ценовым предложением 1,16 млрд рублей. Изначальная стоимость контракта была 1,7 млрд рублей. Контракт предписывает выполнить остатки работ в рамках второй очереди – строительства продолжения Софийской ул. до пересечения с автодорогой на Колпино с устройством выхода в промзону «Металлострой», включая путепровод через железнодорожные пути. Также в задачи исполнителя входит переустройство близлежащих

ЛЭП, других инженерных коммуникаций. Рабочая документация должна быть готова не позднее 28 августа 2018 года, строительство следует завершить к октябрю того же года.

➡ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» выбрало подрядчика** реконструкции наб. реки Фонтанки напротив домов № 53-55. Работы проведет компания «ГЕОИЗОЛ» за 283,5 млн рублей. Ранее организация занималась и другими участками на наб. реки Фонтанки. Подрядчику предстоит перебрать блоки стенки набережной, укрепить слабо держащиеся элементы,

восстановить швы и гранитную облицовку. Также компания модернизирует коммуникации, проходящие в теле набережной. Ремонт рассчитан до 30 ноября 2018 года.

➡ **ГУП «Петербургский метрополитен» проводит конкурс** на модернизацию системы управления эскалаторами. В обязанности подрядчика входит замена морально и физически устаревшего оборудования на станциях «Пионерская», «Ладжская» и «Обухово». На каждой из них задействованы по три эскалатора. Модернизация займет период с 1 апреля 2016 года по 30 апреля 2017 года. Стои-

мость работ определена в сумму 88,3 млн рублей. Заявки принимаются до 1 марта, их рассмотрение состоится 15 марта.

➡ **Комитет по строительству выбрал подрядчика** достройки поликлиники в Стрельне на Львовской ул., западнее дома № 76, лит. А, по Фронтальной ул. Работы на объекте выполнит «Глобал-Строй» за 622,8 млн рублей. Медучреждение в Петродворцовом районе будет трехэтажным, с цоколем под центральной частью. В поликлинике запланированы детское, взрослое и гериатрическое отделения. Контракт заключается до 15 декабря 2017 года.

Ни гектара земли

Максим Еланский / В ЗакСе подготовлены поправки в ПЗЗ, запрещающие застройку 4 га в парке 300-летия Петербурга. Ранее Смольный дал предварительное добро на появление на участке объекта Газпрома.

На прошлой неделе депутат Законодательного собрания Борис Вишневский подал в Комиссию по землепользованию Смольного пакет поправок в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Одна из них касается парка 300-летия в Приморском районе города, а именно 4 га в западной его части. Депутат предлагает снизить высотность любых объектов на данном участке до 0 м, что фактически означает запрет любой стройки.

Напомним, осенью прошлого года городской парламент принял закон о зеленых насаждениях. В его рамках парку возвращался участок 3,89 га, выделенный в самостоятельную территорию с возможностью застройки в 2010 году. Однако в декабре губернатор Петербурга Георгий Полтавченко наложил вето на поправку, увеличившую зеленую зону. Основная часть депутатов, представляющих «Единую Россию», согласилась с данным предписанием градоначальника.

Известно, что участок на границе с парком присмотрел себе Газпром. Компания уже подала заявку в Комитет инвестиций на возможность застройки территории. Предполагалось, что там должен разместиться медицинский центр «СОГАЗ». С текущим положением ПЗЗ объект недвижимости на данном участке может достигать 27 м, то есть высоты 9-этажного дома. С застройкой зеленой зоны не согласились парламентская оппозиция,

Фото: Никита Чернов



Парк 300-летия, по мнению депутатов, скоро по кусочкам разберут коммерческие компании

общественники и многие жители Приморского района.

По словам директора ГКУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга» Юрия Бакея, отстаивающего позицию Смольного, участок в 4 га, ставший объек-

том разногласий, был выделен под строительство спортивных объектов и перестал быть парком еще в 2008 году. «Данное положение было закреплено в ПЗЗ. При подготовке Генплана, других документов также не поступало никаких замечаний. Всех все устраивало. Сейчас же появи-

лись недовольные», – отметил он. По его мнению, многие выступающие против застройки участка преследуют свои политические интересы. При этом власти города действуют в рамках действующих норм законодательства. Правда, добавляет Юрий Бакей, если будет строиться медицинский центр, а не спортивный объект, то необходимо будет внести корректировки в разрешительную документацию.

Депутат ЗакСа Марина Шишкина считает, что существует реальная опасность исчезновения парка 300-летия. «Это место было задумано с размахом, но сейчас его по кусочкам разбирают. Изначально при его закладке он был 86 га. Сейчас осталось 54 га. Приморский район в отдельных районах и так не самый зеленый, теперь может лишиться этого парка и набережной», – полагает народный избранник.

Между тем к защите парка 300-летия общественники готовы привлечь президента страны Владимира Путина. По словам активиста движения «Красивый Петербург» Романа Шайхадарова, будущий глава России в середине 1990-х в Петербурге курировал строительство парка и наверняка против его уменьшения. «Хочется также сказать, что жители Приморского района протестуют не против объектов Газпрома. Их возмущает появление любых непарковых объектов в зеленой зоне. Хочется надеяться, что власти города прислушаются к мнению граждан и оставят парк в покое», – резюмирует градозащитник.

КСТАТИ

Защитники парка 300-летия подали в Смольный уведомление о проведении митинга. Акция должна пройти 13 февраля, но ее не согласовали. Новую заявку на проведение митинга активисты уже подали в администрацию Приморского района.

13-14 февраля 11⁰⁰ - 19⁰⁰



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

СКК ПАРК ПОБЕДЫ

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

13 ФЕВРАЛЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00–13.00 Рынок городской недвижимости – 2016: 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 Налогообложение в сфере недвижимости
- 17.00–18.00 Практикум «Искусство торга: советы покупателям и продавцам»

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 Какое жилье можно купить до 2 млн рублей в Петербурге?
- 17.00–18.00 Недвижимость черноморских курортов России: обзор рынка и возможные риски

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00–13.00 Рынок загородной недвижимости – 2016: 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 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- 15.00–16.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 16.00–17.00 Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 17.00–18.00 Какую загородную недвижимость можно купить от 1 до 3 млн рублей?

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00–13.00 Планировка и зонирование загородного участка: нормативы и правила обустройства
- 13.00–14.00 Фундамент для загородного дома: типы, цены, конструктивные особенности
- 14.00–15.00 Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 15.00–16.00 Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 16.00–17.00 Каркасные и каркасно-панельные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 17.00–18.00 Риски при проектировании и строительстве загородного дома и способы их снижения

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00–14.00 Перспективные направления для покупки зарубежной недвижимости в 2016 году
- 14.00–15.00 Этапы сделок с зарубежной недвижимостью: подготовка, оформление, сопутствующие расходы
- 15.00–16.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления
- 16.00–17.00 Критерии выбора и особенности покупки недвижимости в Испании
- 17.00–18.00 Дискуссия «Инвестиции в зарубежную и российскую недвижимость: что выгодней?»

14 ФЕВРАЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00–13.00 Последние изменения в жилищных программах Санкт-Петербурга. Пожизненная рента
- 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 Практикум «Обмен и зачет имеющегося жилья как способ улучшения жилищных условий»

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 Где лучше купить квартиру – на рынке готового или строящегося жилья? Обзор рисков, финансовых возможностей, ценовой ситуации
- 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 и малоэтажного строительства
- 14.00–15.00 Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 15.00–16.00 Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 16.00–17.00 Категории земель и виды разрешенного использования. Участки под ИЖС, для ведения дачного хозяйства, огородничества и садоводства: особенности покупки и распоряжения
- 17.00–18.00 Продажа загородной недвижимости при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объектов

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 Водоснабжение и канализация: скважины, водопровод, системы очистки, септики
- 15.00–16.00 Системы отопления в загородном доме
- 16.00–17.00 Баня на участке: проектирование, конструктивные особенности, оснащение
- 17.00–18.00 Интерьер загородного дома: от дизайн-проекта до воплощения

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00–14.00 Перспективные направления для получения ВНЖ в Европе
- 14.00–15.00 Риски при покупке зарубежной недвижимости в современных реалиях
- 15.00–16.00 Недвижимость на морских курортах (Греция, Испания, Болгария, Грузия)
- 16.00–17.00 Обзор рынка доступного жилья за рубежом: что можно купить за 30-50 тысяч евро?

БЕСПЛАТНЫЙ
БИЛЕТ НА САЙТЕ

ЖИЛПРОЕКТ.РФ

Организатор

Бюллетень
Недвижимости

Стратегический
Партнер

ЦДС

Стратегические
Медиапартнеры

Строительный

АСН-ИНФО

РЕКЛАМА 0+

Объезд Мурино подорожал

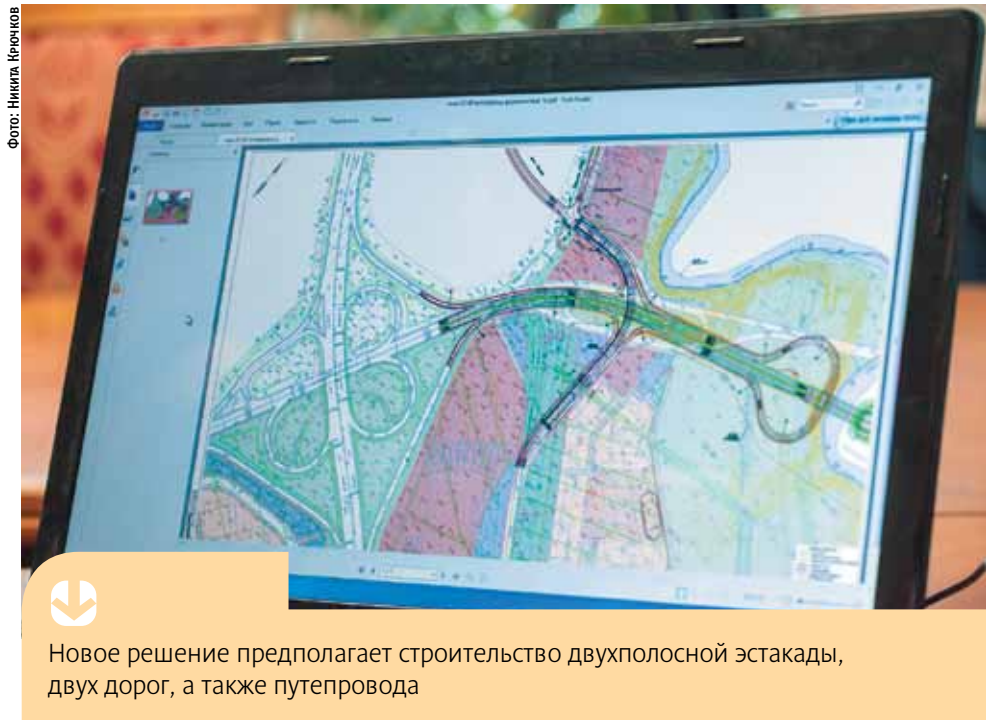
Ольга Фельдман / Стоимость платной объездной дороги в Мурино выросла до 5,5 млрд рублей. Власти Ленобласти заявили, что эта цифра примерная, но занялись поиском потенциальных концессионеров. ➔

Принципиальное решение о строительстве платной дороги в обход Мурино и Нового Девяткино, напомним, было принято в конце января 2015 года. За средства инвестора – компании «ЦДС» – был выполнен проект строительства трассы. Для ее строительства предполагается создание консорциума инвесторов, куда войдут в том числе и застройщики.

Новая четырехполосная дорога длиной 7,6 км должна улучшить транспортную ситуацию в районе интенсивного жилищного строительства. Трасса будет начинаться в створе Пискаревского пр. и выходить на автодорогу Санкт-Петербург – Матокса. Ориентировочные сроки строительства – не менее трех лет.

Однако в конце прошлого года возникли сложности с прохождением дороги по территории Санкт-Петербурга, свои претензии к проекту высказала Группа ЛСР (дорога пройдет поблизости от строящихся жилых домов). В декабре участники процесса договорились о выработке конкретных решений по снятию вопросов к проекту. Очередное совещание по этому поводу состоялось в правительстве Ленобласти на прошлой неделе.

Как сообщил заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин, все противоречия сторон на данный момент сняты и принято решение о продолжении работы над проектом. По территории застройки Группы ЛСР дорога теперь проходить не будет. Новое решение предполагает строитель-



Новое решение предполагает строительство двухполосной эстакады, двух дорог, а также путепровода

ство двухполосной эстакады, двух дорог в створе Челябинской ул., а также путепровода.

Представителям компании-проектировщика «Петербург-Дорсервис» в срок до 8 февраля текущего года поручено обратиться в городской Комитет по градостроительству и архитектуре с заявлением о принятии решения по разработке проекта планировки линейного объекта.

Как сообщил представитель компании «Петербург-Дорсервис», общая стоимость проекта, включая НДС и затраты на выкуп земель под строительство, составит 5,5 млрд рублей, что примерно на полмиллиона дороже, чем было заявлено в прошлом году.

Правительство Ленобласти планирует привлечь к финансированию дороги деньги из фонда системы «Платон» (для чего будет

направлена заявка в Росавтодор) и средства частных инвесторов на основе концессионного соглашения. По словам Михаила Москвина, интерес к проекту уже проявили Группа ЛСР, ГК «ЦДС» и банк ВТБ.

«Эти параметры – примерные. Стоимость дороги еще рано обсуждать. Она станет понятной после положительного заключения экспертизы по сметной документации. Предположительно летом этого года проект будет отдан в Госэкспертизу, – заявил Михаил Москвин. – После этого у нас будет возможность провести конкурс по выбору концессионера».

Доли софинансирования между государством и частными инвесторами также пока обсуждаются. По словам Александра Вахмистрова, первого заместителя генерального директора Группы ЛСР, проект будет интересен для бизнеса, в случае если доля участия государства составит не менее 3 млрд рублей.

КСТАТИ

15 ноября 2015 года в России начала работать система взимания платы за проезд грузовиков разрешенной максимальной массой свыше 12 тонн по федеральным трассам. Вносить сбор перевозчики должны через систему «Платон». Километр пути стоит 1,53 рубля, а с 1 марта 2016 года цена вырастет до 3,06 рубля. Согласно прогнозам, общие годовые поступления в Дорожный фонд РФ составят 50 млрд рублей.

9 февраля отмечает 55-летний юбилей Михаил Павлович Мокрецов, вице-губернатор Санкт-Петербурга

Уважаемый Михаил Павлович!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

На посту вице-губернатора Санкт-Петербурга Вам ежедневно приходится решать одну из самых сложных государственных задач – экономическое развитие Санкт-Петербурга. Вы всегда выполняете возложенные на Вас обязанности с максимальной пользой для города и его жителей. Благодаря работе таких руководителей, как Вы, Петербург остается одним из наиболее развитых мегаполисов.

На всех этапах своей биографии Вы превыше всего ставите интересы дела и достигаете поставленных целей. Вас отличают собранность, компетентность, умение контролировать ситуацию, мыслить оперативно.

Желаю Вам счастья, здоровья, благополучия, поддержки со стороны коллег и близких. Пусть во всех начинаниях Вам сопутствуют удача и успех!

Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко

УВАЖАЕМЫЙ МИХАИЛ ПАВЛОВИЧ!

ПРИМИТЕ ИСКРЕННИЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ ПО СЛУЧАЮ ВАШЕГО ЮБИЛЕЯ!

На своем нелегком и ответственном посту Вы очень много сделали для экономического развития и стратегического планирования Санкт-Петербурга.

Ваш профессионализм, искренняя преданность своему делу помогают успешно решать главные задачи и ставить приоритеты по совершенствованию жизни и работы в нашем регионе, опираясь на поддержку и доверие петербуржцев.

В этот праздничный день желаю крепкого здоровья на долгие годы, благополучия, успехов в профессиональной деятельности. Пусть всегда рядом с Вами будут надежные и верные друзья, талантливые и преданные коллеги и сотрудники.

Александр Вахмистров,
первый заместитель генерального директора «Группы ЛСР»

Не забыть поздравить с Днем рождения!

9 февраля

Михаил Павлович Мокрецов,
вице-губернатор
Санкт-Петербурга

12 февраля

Елена Борисовна Лашкова,
генеральный директор
Группы компаний «ГЕОИЗОЛ»

11 февраля

Владимир Иванович Булавин,
полномочный представитель
Президента РФ в СЗФО

15 февраля

Леван Арнольдович Харазов,
генеральный директор
ООО «БКН-Девелопмент»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА



www.lsrgroup.ru | LSRGroup

«Зенит-Арене» грозит удорожание

Максим Еланский / Стоимость строительства стадиона на Крестовском острове может вырасти на 435 млн рублей. Подрядчик необходимость удорожания объясняет инфляцией и ростом курса валют. ➔

Компания «Инжтрансстрой-СПб», являющаяся генеральным подрядчиком строительства стадиона «Зенит-Арена» на Крестовском острове, попросила Смольный увеличить смету на 435 млн рублей. Организация объясняет удорожание работ инфляцией и ростом курса валют. Импортные материалы, которые невозможно заменить отечественными аналогами, значительно подорожали в цене. В «Инжтрансстрой-СПб» подчеркивают, что в настоящее время контракт ведется в ценах 2013-2014 года, но компании становится все сложнее оптимизировать рабочие процессы.

В Комитете по строительству, куда было отправлено обращение подрядчика, отмечают, что решение об увеличении стоимости сметы пока не принято. Все работы идут в рамках условий действующего договора. Стоимость строительства определена в сумму 34,9 млрд рублей. Решение об удорожании, если оно необходимо, будет приниматься с участием Комитета по финансам.

Не отрицает возможного удорожания строительства стадиона и вице-губернатор Петербурга Игорь Албин. «Это важный государственный объект. Пока сумма сметы стадиона на Крестовском прежняя. Но действительно существуют риски из-за колебания курса валют», – отметил он на выездном совещании, прошедшем на прошлой неделе на стадионе.

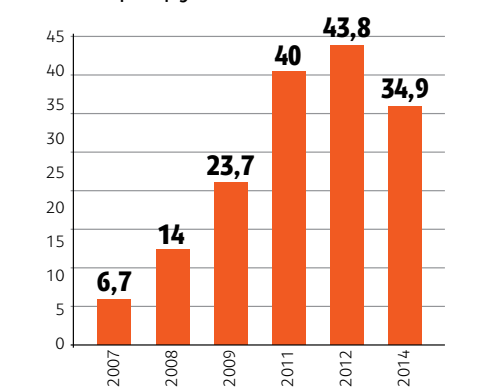
Вице-губернатор добавил, что «Зенит-Арена» будет сдана в положенный срок.



Для городских чиновников «Зенит-Арена» – не просто спортивный объект

В частности, основные общестроительные работы будут завершены ко Дню города, то есть не позднее 27 мая. «Дальше начнутся стандартные процедуры, связанные с пусконаладкой, завершением работ, вводом объекта в эксплуатацию. Мы рассчитываем на то, что первый матч на стадионе, как и было обещано жителям нашего города, пройдет не ранее сентября 2016 года», – подчеркнул он.

Заявленная стоимость строительства стадиона «Зенит-Арена», млрд рублей



Источник: открытая информация

Отметим, что на прошлой неделе также стало известно, что губернатор Георгий Полтавченко подписал постановление о создании штаба по достройке стадиона. Его возглавил Игорь Албин.

Напомним, в последние дни января Смольный продлил сроки одного из двух контрактов с подрядчиком на строительство стадиона. Завершиться его действие должно было в декабре 2015 года, новый срок – 30 июня 2016 года. Причина переноса сроков контракта – невозможность выполнять ряд работ в зимний период. Окончание действия второго контракта на 9,1 млрд рублей остается прежним –

декабрь текущего года. В настоящее время стадион готов на 82%.

Партнер консалтинговой группы «Центр экономических разработок» Андрей Костиков считает создание штаба достройки стадиона вполне закономерным решением властей. «День икс» неумолимо приближается, а строители явно не успевают. Для городских чиновников «Зенит-Арена» – не просто спортивный объект. От готовности стадиона зависит дальнейшая карьера многих людей в Смольном. Полагаю, что, скорее всего, чиновники согласятся на увеличение сметы для ускорения ввода спортивного сооружения», – делает выводы эксперт.

12 февраля отмечает юбилей Елена Борисовна Лашкова, генеральный директор Группы компаний «ГЕОИЗОЛ»

Уважаемая Елена Борисовна!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Имеем честь сообщить о единогласном признании Вас победителем в ключевых номинациях:

- «Надежная опора государства Российского»
- «Форвард строительной индустрии»
- «Лидер в продвижении инноваций и технических решений»
- «Пример укрепления самого ценного фундамента общества – СЕМЬИ»

От души желаем Вам новых успехов, крепкого здоровья, верности Вашему безукоризненному вкусу во всем и безграничного счастья!

С уважением, генеральный директор

 Г.З. Костыря

и коллектив ЗАО «НП ЦМИД».



РЕКЛАМА

Уважаемая Елена Борисовна!

Примите от петербургских метростроителей и от меня лично поздравления с юбилеем!

Подземная отрасль по праву может гордиться тем, что в ее рядах трудится славная женщина, потомственный горняк – Лашкова Елена Борисовна. Ваша трудовая биография состоит из всех этапов становления подземного строителя: от студентки Горного института до руководителя одной из самых крупных строительных компаний Санкт-Петербурга в области подземного строительства. За годы работы в нашем непростом деле Вы заслужили авторитет и признание коллег, благодаря чему возглавляемая Вами Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» успешно осуществляет свою деятельность в нашем городе и в других регионах. Благодаря Вашему таланту, инженерной смекалке реализуются смелые и очень важные для города проекты, вносятся значительный вклад в развитие не только Петербурга, но и всей нашей отрасли. Совместная плодотворная работа, осуществляемая нами в рамках деятельности Комитета по освоению подземного пространства НОСТРОЙ, – лучшее тому доказательство.

В день Вашего юбилея примите, уважаемая Елена Борисовна, слова благодарности за Ваш труд и пожелания крепкого здоровья и дальнейшей многолетней работы на благо нашего прекрасного города!



Генеральный директор
ОАО «Метрострой»
В.Н. Александров

РЕКЛАМА

блог-эксперт

Недвижимость под прессом



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

– Ослабление рубля существенно изменило принципы расчетов на рынке коммерческой недвижимости Петербурга. Если ранее только на офисном рынке ставки аренды были выражены в рублях, то сейчас во всех сегментах преобладают рублевые договоры аренды. Затраты на аренду при перерасчете в валюту резко уменьшились за последние годы. Но экономия мнимая: доходы также резко сократились, а для международных компаний, планирующих свои бюджеты в валюте, это более критично.

Похожая ситуация и в торговой недвижимости. Доходы ретейлеров формируются в рублях, а расходы (на аренду, на закупку коллекций) – в валюте. Эти «валютные ножницы» вынуждают уменьшать затраты, в частности настаивать на фиксации курса, на исчислении арендной ставки как процента с товарооборота. Сейчас подобная практика становится общей.

Зато выигрывают от ослабления рубля экспортно ориентированные отрасли. Во второй половине 2015 года на офисном рынке активизировались ИТ-компании, их доля в структуре сделок в IV квартале превысила 30%. Укрепление рубля должно теоретически поддержать и промышленность. К сожалению, вместе с ослаблением рубля мы имеем санкции, которые ограничивают доступ иностранных технологий на российский рынок.

Итак, промышленность в Петербурге за 2015 год сократилась на 7,3%, оборот розничной торговли – на 12,2%, объем платных услуг населению – на 1,5%. Все это показывает существенный спад в экономике, ожидается рост безработицы. А следовательно, спрос на офисы будет ограничен. Последние годы активность в этом сегменте поддерживалась за счет трансфера Газпрома в Петербург, однако для поддержания уровня заполняемости и арендных ставок необходим спрос со стороны не только крупных государственных компаний и ИТ-сектора, но и других сегментов. Дефицит бюджета РФ означает, что многие программы поддержки бизнеса будут свернуты, это также негативно повлияет на развитие компаний.

Сохранение ключевой ставки означает, что стоимость заемных средств для девелоперов останется высокой, а возможности для нового девелопмента ограничены. Уже сейчас ясно, что в 2017 году нас ожидают низкие объемы ввода, а при затягивании текущей паузы значителен риск того, что новые проекты не будут достроены и в 2018 году. Анализ макроэкономических циклов на рынке недвижимости показывает, что подъем инвестиций в жилой сектор начинается еще до подъема экономики в целом. А вот коммерческая недвижимость оживает позже начала восстановления. Истоки текущего кризиса в России не столько экономические, сколько геополитические, однако выход из него будет носить классический экономический характер, если, конечно, геополитические факторы будут сняты.

Смена профиля

Ольга Фельдман / Реконструкция офисных центров в апартаменты пока в большей степени экзотика, чем бизнес-идея, претендующая на массовое внедрение, считают эксперты. Тем не менее после удачного перепрофилирования здание бывшего бизнес-центра можно продать на 10-20% дороже. ➔

Последние несколько лет были далеко не самыми лучшими для владельцев бизнес-центров, наблюдается устойчивое снижение арендных ставок и стоимости реализации офисных площадей. По данным специалистов NAI Bescar, за 2015 год рублевые ставки снизились на 15-30% по отношению к 2014 году. «У многих владельцев бизнес-центров возникли сложности с рефинансированием, обслуживанием и плановым погашением кредитов. Сказалось общее сокращение потребности в офисах, уход с рынка западных арендаторов и инвесторов. Это общемировой тренд. В похожей ситуации находятся многие крупные города мира, – считает генеральный директор NAI Bescar Apartment Александр Самодуров. – Эффективным решением этой проблемы, на наш взгляд, может быть конвертация офисного здания в апартаменты. Собственник бизнес-центра после перепрофилирования может успешно избавиться от потерявшего доходность актива и продать свой проект, а покупатель апартаментов получает возможность войти в профессиональный рентный бизнес или приобрести апартаменты для проживания».

Под сенью апартаментов

Как считает Александр Самодуров, смена профиля бизнес-центра целесообразна в случае, если здание давно и безрезультатно находится в продаже: «Целиком продать бизнес-зданию сегодня очень сложно, такие варианты могут «зависать» в листингах месяцами. Перепрофилировав здание, его можно продать быстро и как минимум на 10-20% дороже. Конечным покупателям апартаментов такие объекты также будут интересны – очень часто офисные здания стоят в уникальных локациях, центральных районах, поблизости от метро. Это выгодные инвестиции».

В случае когда не требуется капитального переоборудования здания (нет увеличения площадей, не затронуты несущие конструкции), для перепрофилирования бизнес-центра, по мнению эксперта, необходимо сделать проект переустройства здания, поменять вид разрешенного использования земельного участка (это нужно для регистрации и снижения налогового бремени), осуществить строительные работы (проложить и развести дополнительные коммуникации, оборудовать кухни и отдельные санузлы) и провести кадастровое разделение здания на апартаменты. Примерный срок некапитального переоборудования бизнес-центра – восемь месяцев.



Перепрофилирование бизнес-центров может повысить доход с объекта, но при выборе нового назначения необходимо учитывать его особенности

Если здание требует капитальной реконструкции (изменения капитальных конструкций, площади и т. д.), необходимо сделать градостроительный план земельного участка, профессиональное обследование состояния несущих конструкций и параллельно разрабатывать проектную документацию и получать техусловия на подключение к сетям. Затем менять вид разрешенного использования земельного участка, получать разрешение на строительство и осуществлять строительные работы. «В апартаментах увеличивается нагрузка на водоснабжение, увеличивается объем потребления воды и, соответственно, объем канализования. Вместе с тем офисные здания зачастую не имеют подключения к горячей воде, проблема решается в объемах собственной небольшой бойлерной. Для апартаментов необходимо получить достаточные объемы водоснабжения и водоотведения у города», – комментирует Александр Самодуров. Срок капитальной реконструкции бизнес-центра – от 1,5 лет.

Глубина и инсоляция

«Рынок офисной недвижимости в Петербурге снизил показатели не так драматично, как в Москве. Сегмент апартаментов пока менее востребован по сравнению со столичным рынком, поэтому вариант реконструкции офисных центров в апартаменты для нашего

рынка – это пока в большей степени экзотическое предложение, чем бизнес-идея, претендующая на массовое внедрение», – констатирует Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank Saint Petersburg.

Как считает Кайл Патчинг, коммерческий директор направления гражданского строительства компании STEP, реконструкция БЦ может оказаться для собственника весьма проблематичной. «В таких случаях часто речь идет о серьезной модернизации инфраструктуры бизнес-центра, обеспечении его всеми необходимыми коммуникациями, что очень трудоемко при нынешней конъюнктуре рынка», – считает он.

Александр Самодуров согласен, что перепрофилированию подлежит не каждый бизнес-центр: «Например, с глубиной этажа, которая часто бывает у офисных центров (для которых требования по инсоляции смягчены), трудно делать жилые апартаменты. Но в этом случае есть решение – «вырезать» атриум в центре здания, поставить стеклянный колпак и сделать внешние и внутренние (выходящие в атриум) апартаменты, что улучшит их инсоляцию».

И конечно, такого рода решения применимы только для зданий, которые не являются памятниками архитектуры. «Без соответствующего решения городских властей реконструировать памятник архитектуры в апартаменты, скорее всего, не получится», – заключает эксперт.

мнение



Кайл Патчинг, коммерческий директор направления гражданского строительства компании STEP:



– В целом это неплохая идея. В Эдмонтоне, столице канадской провинции Альберта, где я прожил несколько лет, такая практика была. В центре города располагалось много невос требованных офисных площадей, которые были переделаны под апартаменты, пользовавшиеся спросом. Что касается Петербурга, то здесь эту идею также можно воплотить в жизнь. Потребность в офисных зданиях сегодня невелика. В этой ситуации можно переделать нежилые помещения под апартаменты и продать как жилье. Да и стоят апартаменты дороже,

чем офисы. Однако нужно учитывать, что апартаменты юридически являются нежилыми помещениями, предназначенными для временного проживания. В них, к примеру, нельзя прописаться. Без прописки удобства, доступные по месту жительства (детский сад, получение загранпаспорта, лечение в районной поликлинике и пр.), для владельцев апартаментов становятся затруднительными. Кроме того, налоги и коммунальные услуги владельцам апартаментов обходятся гораздо выше, чем собственникам обычных квартир. Все это существенно ограничивает спрос на такие объекты.

Лучше, конечно, три звездочки

Лидия Горборукова / В Петербурге ощущается нехватка отелей средней ценовой категории класса «три звезды», которые нужны городу в первую очередь для приема туристов на чемпионат мира по футболу. Власти уже начали готовить меры по стимулированию строительства таких гостиниц. Но в их эффективности эксперты сомневаются.

Несмотря на то что в 2015 году в Петербурге международными операторами не было введено ни одного отеля, рынок гостиничной недвижимости чувствует себя уверенно. По словам аналитиков, Петербург по-прежнему остается привлекательным как для российских, так и для иностранных гостиничных компаний. С другой стороны, большинство проектов перенесли сроки ввода на более поздние даты (2016-2017 годы) по причине нестабильной экономической и политической ситуации в стране.

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE, говорит, что рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга является достаточно насыщенным и дефицита номеров в отелях не ощущается даже в высокий сезон. По итогам 2015 года в Санкт-Петербурге действуют 78 современных отелей на 16 526 номеров категории «три-пять звезд».

Новые стимулы

По мнению Евгении Тучковой, заместителя директора департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, в Петербурге наблюдается нехватка отелей средней ценовой категории, и этот сегмент, по ее мнению, имеет все предпосылки для активного развития, поскольку является наиболее устойчивым в условиях экономической нестабильности. С другой стороны, согласно требованиям FIFA Петербург как город проведения полуфинального матча чемпионата мира должен предоставить 40 отелей для болельщиков общей вместимостью 10 тыс. номеров категории «две звезды плюс». Но



Планы международных гостиничных операторов по расширению сети в Петербурге

Название гостиницы/проекта	Категория	Адрес	Срок реализации	Номерной фонд
Астон	3*	ул. Профессора Иваншечева, 4	2016	160
Hampton by Hilton	4*	Пулковское шоссе	2016	207
Hilton	4*	Пулковское шоссе	2016	234
Lotte Plaza	5*	пер. Антоненко, 2	2017-2018	85
Jumeirah	5*	Малая Морская ул.	2017-2018	75
Elite World Hotels	4*	пл. Конституции	2017-2018	500
		Пироговская наб., 7	2017-2018	220

Источник: GVA Sawyer

по данным Смольного, из введенных в эксплуатацию в 2010-2014 годах 15 гостиниц с номерным фондом 100 номеров и выше лишь одна гостиница категории «три звезды».

Как отметила Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, если считать мини-отели и хостелы средствами размещения, соответствующими категории «две звезды плюс», то ввод нового номерного фонда не потребуется. «Но вряд ли стоит ожидать, что 100% этого предложения можно считать «современным», так как чаще всего так называемый сегмент «две звезды» преимущественно состоит из гостиниц советской постройки, мини-отелей и хостелов, которые зачастую не отвечают международным стандартам качества», – добавила она.

Городские власти озаботились увеличением этого типа гостиниц. Так, ЗакС Петербурга во втором чтении одобрил поправки в законопроект «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических

партнерах Санкт-Петербурга». Поправки снижают порог совокупного объема инвестирования в развитие гостиничной инфраструктуры в 10 раз – с 15 до 1,5 млрд рублей для признания таких проектов стратегическими. Кроме этого, парламент Петербурга начал рассматривать законопроект о налоговых каникулах на пять лет для организаций, осуществивших вложения в объект гостиничной недвижимости категории «три звезды» или «четыре звезды» с 50 и более номерами на сумму не менее 100 млн рублей начиная с 2016 года.

По мнению Евгении Тучковой, все меры, которые предлагают власти, носят выборочный характер. «Так, снижение налоговой нагрузки для определенных категорий гостиниц, на наш взгляд, является несправедливой мерой по отношению к другим сегментам. А порог 1,5 млрд рублей для присвоения объектам стратегического статуса в долларовом эквиваленте остается достаточно большой суммой – это бюджет создания гостиницы от 150 номеров. Гораздо более стимули-

рующей мерой как для самих отельеров, так и для туристической инфраструктуры стало бы введение туристического налога. Этот опыт можно перенять у более развитых европейских столиц», – уверена Татьяна Тучкова.

Усилить поток

Марианна Романовская, директор по консалтингу GVA Sawyer, говорит, что основная проблема не в нехватке гостиниц, а в недостаточности различных мероприятий, которые бы увеличивали поток туристов в город. «Соответственно, увеличив количество отелей без роста турпотока, есть риск возникновения ситуации, при которой заполняемость будет падать. Нужны и усилия по привлечению туристов, – полагает эксперт. – Некая сопоставимая по целям и инструментам программа стимулирования развития бюджетных отелей была и в Москве в начале 2000-х годов, но в основном она так и осталась на бумаге».

По словам Татьяны Веллер, для инвестора, у которого нет финансирования для строительства отеля, выделение земли под целевую застройку не будет являться стимулом для реализации проекта. «Стимулом для гостиничных проектов могло бы явиться льготное финансирование, помощь в получении всех разрешений, прохождении комиссий и т. д. С другой стороны, помощь от города в виде земли без отягощений, с правильным целевым использованием и льготами по аренде – это очень серьезная поддержка гостиничных проектов, но только при условии, что эта земля правильно расположена. Ведь для успешного отеля очень важна локация», – заключила Татьяна Веллер.

мнение



Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank Saint Petersburg:

– В Петербурге ощущается дефицит современных гостиниц класса «три звезды», в большинстве своем этот сегмент представлен мини-отелями. Любые льготы для гостиниц такого формата будут весьма кстати, поскольку он менее экономически эффективен, чем, например, сегмент гостиниц высокого класса «четыре-пять звезд». Налоговая льгота для инвесторов, вложивших в создание отелей более 100 млн

рублей, обеспечит поддержку и для сравнительно небольших отелей. Однако есть опасение, что для получения льгот некоторые девелоперы отелей высокого класса могут специально занижать категорию своих проектов. Что касается поправок о статусе стратегического инвестора, на сегодняшний день, к сожалению, цифра в 1,5 млрд рублей все еще превышает объем вложений в большинство отелей класса «три звезды».

кстати

По данным компании Maris, особенностью туристического сезона 2015 года в Петербурге стал тот факт, что увеличился внутренний туризм, в частности поток гостей из Москвы. Это связано с тем, что на фоне девальвации рубля отдых за границей для многих россиян стал недоступен. Также наблюдался рост азиатских туристов, всплеск приезда китайских граждан. С другой стороны, во всех категориях гостиниц стало меньше гостей из Европы, в первую очередь из Западной Европы (Великобритания, Германия, Франция) и США.

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

**ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯ**
УДОБНО
профессиональная консультация,
гарантированная доставка
(почтовая, курьерская)
под контролем
персонального менеджера

**ЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ**
ВЫГОДНО
специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов

АЛЬТЕРНАТИВНО
любые варианты оплаты
для юридических
и физических лиц, полный пакет
бухгалтерских документов

тел.: 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
РЕКЛАМА

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КУРОРТНЫЙ РАЙОН,
ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНОЕ,
ПЛЯЖ «ЛАСКОВЫЙ», 7А

S= 0,076 ГА

- Собственность
- Земля под строительство объектов общественного питания
- Подведены все коммуникации
- 50 м до Финского залива
- Живописное и популярное место отдыха

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «НЕВСКАЯ ИПОТЕКА»
8 (911) 816-50-16
WWW.NEVSKAIIPOTEKA.RF

НОВОСТИ

➔ В Калининградской области из аварийного жилья расселены 85 семей. 3 февраля все граждане Неманского района, чье жилье было признано до 2012 года аварийным, переехали в новые благоустроенные квартиры в многоквартирный дом. Его строительство завершилось в конце прошлого года. Часть жильцов уже переехала в декабре. В течение месяца на объекте продолжались работы по обустройству придомовой территории и оборудования подъездных путей. Во всех квартирах установлено сантехническое оборудование, смонтированы межкомнатные двери, уложен линолеум, покрашены стены. Кстати, изначально сроки реализации программы переселения граждан из аварийного жилья в Калининградской области были установлены в пределах 2013-2017 годов включительно. Однако по указанию областных властей программу было решено завершить раньше – до конца 2015 года. Сегодня все дома для переселенцев введены в эксплуатацию. В течение февраля в новые квартиры переедут последние жильцы по всему региону.

➔ В Череповце построят крупный тепличный комплекс. Инвестиции только на первом этапе проекта составят 1,5 млрд рублей. Работы на объекте начнутся в ближайшее время. На территории будущего комплекса обустроят обеспечивающую и транспортную инфраструктуру, здесь появится тепличный блок площадью 5 га, энергоцентр с двумя котлами и газопоршневыми установками, а также ряд вспомогательных и административных зданий. «Создание комплекса позволит круглогодично обеспечить потребность населения экологически чистой качественной овощной продукцией и зелеными культурами отечественного производства, дать толчок к диверсификации экономики моногорода, обеспечить импортозамещение овощной продукции зарубежных производителей на российском рынке», – считает генеральный директор инвестигентства «Череповец» Оксана Андреева.

3 февраля на инвестиционном совете города, где обсуждался данный проект, было решено установить начальный размер годовой арендной платы в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, а не путем оценки рыночной стоимости арендной платы независимым оценщиком. Эта преференция позволит в разы минимизировать затраты бизнеса на содержание территории. Завершить строительство планируется до конца 2017 года.

➔ На капремонт жилья в Псковской области направят 500 млн рублей. Соответствующее решение было принято на рабочей встрече областных властей с представителями строительной отрасли региона. В 2016 году в регионе стартует программа по капитальному ремонту многоквартирных домов. По словам заместителя губернатора Псковской области Александра Кузнецова, на ремонт 76 домов в Пскове и Великих Луках власти планируют за год потратить почти 0,5 млрд рублей. Кроме того, в этом году планируется расселить около 2 тыс. граждан из 23 тыс. кв. м ветхого и аварийного жилья. На приобретение жилья сиротам и ветеранам власти потратят 276 млн рублей.

Спорный объект

Татьяна Крамарева / Позиция Всеволожской городской прокуратуры в отношении законности расходования бюджетных средств на строительстве поликлиники в Новом Девяткино принципиально отличается от точки зрения генерального подрядчика – ООО «ЛенСоцСтрой».

Недавняя проверка соблюдения федерального законодательства при расходовании бюджетных средств при строительстве поликлиники, проведенная Всеволожской городской прокуратурой Ленинградской области совместно с контрольным управлением губернатора Ленинградской области, выявила значительное расхождение между оплаченным и фактически выполненным подрядной организацией объемом работ. «По результатам прокурорской проверки о соблюдении законодательства при расходовании бюджетных средств, выделенных на возведение поликлиники в д. Новое Девяткино, возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество в особо крупном размере). При этом поясню, что речь идет именно о хищении бюджетных средств путем обмана, то есть мошенничестве. Подрядчик предоставил для оплаты недостоверные сведения о произведенных работах», – сообщила Светлана Есенькова, старший помощник прокурора Ленобласти по взаимодействию со СМИ. «К нецелевому расходованию средств данный факт никакого отношения не имеет», – подчеркнула она.

Как установлено при проверке, должностные лица – представители ООО «ЛенСоцСтрой» составили и подписали документы, свидетельствующие о наличии фактически отсутствующих материалов и невыполненных работ. На основании этих документов заказчик, Управление строительства Ленинградской области, произвел оплату в сумме 5,938 млн рублей.

Со своей стороны, Константин Панкратьев, руководитель ГКУ «Управление строительства Ленинградской области» (с сентября 2015 года), на днях сообщил, что на время следствия отстранен от работы сотрудник управления, который, полагают в прокуратуре, в 2014 году подписал акты о приемке указанных выше работ.



Поликлиника в Новом Девяткино, введенная в эксплуатацию в 2015 году, была построена в рамках государственной программы «Развитие здравоохранения Ленинградской области» за счет средств федерального и областного бюджетов. Финансирование составило порядка 200 млн рублей

Стоит упомянуть, однако, о сопоставительной ведомости строительно-монтажных работ, представленной заказчиком строительства поликлиники в распоряжение прокуратуры. Согласно этому документу вместо «отпавших работ» на сумму чуть более 9,599 млн рублей были выполнены «дополнительные работы», стоимость которых превысила 9,6 млн рублей.

«Речь идет о несоответствии по пяти позициям, которые и представляют собой «отпавшие работы», – прокомментировал Игорь Шелегедин, генеральный директор ООО «ЛенСоцСтрой». «Есть такое понятие «пересортица», когда существуют работы «отпавшие» и работы дополни-

тельные. Заказчик в рамках выполнения контракта может деньги с «отпавших» работ пустить на выполнение дополнительных, которых на этом конкретном объекте у меня возникло великое множество», – добавил он. Кроме того, сообщил генподрядчик, ряд просьб, способствующих улучшению качества предоставления медицинских услуг, высказал пользователь. По словам господина Шелегедина, «отминусованные» и израсходованные на оплату дополнительных работ средства подтверждены соответствующими протоколами совещаний у заказчика и актами выполненных работ, и он готов ответить на любые вопросы контролирующих и надзорных органов.

Большая перемена

Ольга Кантемирова / Газпром и Газпромбанк прекратили сотрудничество по строительству заводов по сжижению природного газа в Ленинградской области («Балтийский СПГ») и во Владивостоке («Владивосток СПГ»). В то же время аналогичный завод может быть построен в Карелии подконтрольным банку предприятием.

Совет директоров Газпрома одобрил исключения из соглашения о сотрудничестве с Газпромбанком в области реализации проектов производства сжиженного природного газа положений об условиях участия банка в компаниях, созданных для реализации проектов по производству сжиженного природного газа в акватории Балтийского моря и в районе города Владивостока. Решение о строительстве этих двух заводов было принято в марте 2014 года. Тогда Газпром и Газпромбанк подписали соглашение

о сотрудничестве в этом направлении. Проект предполагал строительство завода с годовой мощностью до 15 млн тонн. Первую очередь хотели запустить в конце 2018-го – начале 2019 года, а спустя два года – еще одну очередь. Правда, летом 2015 года председатель правления Газпрома Алексей Миллер заявил, что проект «Владивосток СПГ» не будет реализован в ближайшее время. А уже осенью 2015 года похожая ситуация произошла и с планами газового холдинга по Ленобласти. Изначально запуск «Балтийского СПГ» планировали в 2018-2019 годах, однако потом его перенесли на 2020-2021 годы. По проекту мощность завода должна была составить до 10 млн тонн в год. Вместе с тем 1 февраля в правительстве Карелии состоялось совещание, на котором обсуждался ход подготовки к реализации инвестиционного проекта по строительству под Петрозаводском СПГ-завода. Проект намерена

осуществить подконтрольная Газпромбанку компания «Криогаз», имеющая опыт возведения подобных комплексов на северо-западе России. Постановление Правительства России о переводе земель лесного фонда под строительство завода уже выпущено. «Решение о переводе земель дает нам возможность начать проектирование», – отметил генеральный директор «Криогаса» Ричард Рудницкий. По мнению вице-президента Союза энергетиков СЗФО Юрия Шенявского, Газпромбанк решил отказаться от «Балтийского СПГ»

КСТАТИ

ООО «Криогаз-Псков» планирует построить в Пскове комплекс сжижения природного газа с автомобильной газонаполнительной станцией стоимостью 625 млн рублей. Предполагается, что предприятие выйдет на полную производственную мощность к концу 2016 года. Всего, по прогнозам, к 2019 году на Северо-Западе у ООО «Криогаз» должно быть построено шесть площадок СПГ с общим объемом выпуска около 1 млрд тонн.

и «Владивосток СПГ» потому как в нынешних экономических условиях у компании могут возникнуть проблемы с экспортом газа. К примеру, в качестве рынков сбыта «Балтийского СПГ» назывались Испания, Португалия, Великобритания, Латинская Америка, Индия. «Тут, конечно, вопрос экономический, – говорит господин Шенявский. – Кризис – он для всех кризис. Да и куда реализовывать? Планы, ориентированные на экспорт, сейчас очень рискованны. Во Владивостоке могли продавать газ в Японию и Китай. Но сейчас там конкурентов хватает – Австралия и Новая Зеландия. А в Карелии СПГ будет только для внутреннего пользования. Республике газ давно уже нужен».

Рынок ЖБИ сжимается

Екатерина Костина / Кризис перекраивает рынок сборных ЖБИ Петербурга объемом 25 млрд рублей. Мелкие компании покидают отрасль из-за банкротства. Собственники крупных домостроительных комбинатов хотят продать свои активы из-за оптимизации.

Снижение объемов строительства повлекло за собой уменьшение потребления всех строительных материалов в среднем на 25%. Рынок ЖБИ не стал исключением. По данным ГК «УНИСТО Петросталь», по итогам 2015 года объем рынка ЖБИ Петербурга и Ленобласти составил порядка 700 тыс. куб м. Сокращение по сравнению с 2014 годом составляет более 15%.

Дмитрий Кобец, руководитель отдела продаж ООО «Вест Групп СПб», говорит, что в Петербурге объем снижения рынка ЖБИ составил около 20%, а по Ленинградской области – более 32%. По его словам, негативными факторами для этого сегмента, как и для всего рынка строительных материалов, стало введение платы по нагрузке на ось, повышение цен на топливо, заморозка и сокращение числа девелоперских проектов.

Однако Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», отметил, что объемы полносборного домостроения, напротив, пока остаются прежними и в ближайшее время не ожидается существенных изменений в этом сегменте. Снижение вывода новых объектов на рынок компенсируется за счет роста общего объема проектов с использованием данной технологии, говорит эксперт.

Олег Семенов, генеральный директор ООО «Производственная компания

«ПрофБетон», добавляет, что рынок ЖБИ Петербурга сужается, часть заводов либо сокращают свои объемы производства, либо вообще уходят с рынка, не выдержав долговых нагрузок от конечных контрагентов. Наиболее страдают от кризиса мелкие производители, в большей степени реагирующие на отсутствие заказов.

По данным ГК «УНИСТО Петросталь», сегодня в Петербурге и области насчитывается около 90 предприятий, которые

того, что не смогла выплатить кредит банку в 40 млн рублей. Еще одна «жертва» Сбербанка – ООО «ЛенПромБетон».

Однако сложная экономическая ситуация влияет и на крупных производителей ЖБИ в сегменте панельного домостроения. В частности, Банк Москвы подал иск о банкротстве старейшего в Ленобласти завода по производству ЖБИ – «211-КЖБИ». СМИ пишут, что такая ситуация связана в первую очередь с проблемами

Сегодня в Петербурге и области насчитывается около 90 предприятий, которые предлагают продукцию ЖБИ

предлагают продукцию ЖБИ, многие из них небольшие. Но выделяется не больше 15-20 компаний, которые оказывают заметное влияние на рынок. «Мелкие компании в отсутствие необходимого объема заказов постепенно прекратят свое существование на рынке ЖБИ, а основная конкуренция будет идти между крупными заводами», – также подтвердил Арсений Васильев.

Так, по данным Арбитражного суда Петербурга и Ленинградской области, Сбербанк подал иск о банкротстве ООО «ОтКом». Компания с конца прошлого года приостановила свою работу из-за

головной компании, которая занималась строительством жилья для военных. Сложности в работе возникли и у ЗАО «ДСК-Войсковицы», которое принадлежит проблемной «СУ-155». В настоящее время санатор компании – банк «Российский капитал» – будет финансировать запуск производства, чтобы можно было достроить объекты долевого строительства в Петербурге и Ленинградской области.

Негативным фактором на рынке ЖБИ является рост себестоимости продукции из-за того, что дорожают составляющие материалы – бетон, арматура и т. д. Рост

себестоимости с конца 2015 года составил в среднем 10%. Кроме этого, увеличилась стоимость транспортных услуг, что не могло не сказаться на росте конечной цены для заказчика, отметил Олег Семенов.

«Мелкие заводы закрываются, уходят с рынка, но основные сильные игроки продолжают работать. Поэтому глобального передела рынка мы не прогнозируем. С другой стороны, в текущих условиях могут произойти некоторые сделки по смене собственников некоторых предприятий, но и этот факт существенно не изменит ситуацию на рынке», – комментирует Петр Забегаевский, коммерческий директор «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад». Одна из последних новостей рынка ЖБИ – это намерение собственника ПО «Ленстройматериалы» Дмитрия Игнатова продать Гатчинский ССК, входящий в группу компаний – лидеров по производству сборного ЖБИ в регионе. Однако пока эту информацию в самой компании «Ленстройматериалы» отрицают.

Некоторые игроки строительного рынка, напротив, чувствуют себя вполне уверенно и стремятся открыть собственное производство ЖБИ, чтобы оптимизировать затраты. Например, свой завод в ноябре 2015 года запустила ГК «УНИСТО Петросталь». Эксперты говорят, что панельное домостроение на основе ЖБИ, несмотря на кризис, становится все более востребованным на рынке.

КСТАТИ

Лидером отрасли ЖБИ региона с 30% рынка является «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад». Также в отрасли со значительными объемами присутствуют компании «СиБ-центр», «Бетонекс», «Бетсет», Гатчинский ССК, «Метробетон», «Лидер-Пром», «Экспериментальный завод», «Неостром» и др.

МНЕНИЕ



Петр Забегаевский, коммерческий директор «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад»:

– Мы неоднократно говорили о том, что на рынке ЖБИ наблюдается избыток производственных мощностей по типовым видам изделий: дорожным плитам, сваям, лестничным маршам. Давление на рынок ЖБИ оказывают также товары-заменители. Сейчас мы видим уход с рынка небольших компаний, что в целом не отражается на отрасли, просто идет естественное распределение спроса между основными игроками. «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» традиционно является ведущим производителем железобетонных изделий в СЗФО. Объемы нашего производства покрывают почти четверть объемов всего рынка ЖБИ по Петербургу и Ленинградской области благодаря широкому ассортименту номенклатуры. Никаких изменений в ближайшее время с мощностями «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» не ожидается. Реконструкция предприятий в 2013 году и перенос мощностей в 2014 году позволил нам достичь номинальной мощности в 550 тыс. куб. м. Основная задача – работать на полную мощность, что в условиях сокращения спроса на рынке непросто.



Андрей Семенов, генеральный директор ООО «Перспектива»:

– Самое принципиальное значение на бизнес предприятий ЖБИ из появившихся нормативных документов оказал 248-ФЗ, который ввел ограничения по нагрузке на ось грузовых автомобилей. Это привело к изменению цен на сырье на 10-50%. Например, предложения по стоимости песка от одного и того же поставщика выросли с 420 до 580 рублей за 1 куб. м. На щебень 5-20 – с 1120 до 1400 рублей за кубометр. Кроме этого, сократились возможности по отгрузке готовой продукции. Например, в девятикубовые современные миксеры загрузка осуществляется по 3-3,5 куб. м. Была исключена возможность отгружать ЖБИ машинами грузоподъемностью 30-40 тонн, что привело к увеличению затрат на одну тонну доставляемого клиенту товара. У наших партнеров-застройщиков стоимость доставки домокомплекта увеличилась на 40%. В Интернете есть информация о продажах бетонных узлов и заводов ЖБИ, но в большинстве случаев это попытка собственников получить сразу немало денег и пережить тяжелые времена. А если много денег не дадут, то будут упорно трудиться в понятной для них области.



Акционерное общество
«ЛСР. Железобетон – Северо-Запад»

- Высокотехнологичное оборудование
- Гибкое производство
- Широкая номенклатура изделий
- Нетиповая продукция на заказ
- Контроль качества

188306, Ленинградская обл., г. Гатчина,
промзона № 1, квартал 1, площадка 5, корп. 3Д, лит. В5;
тел./факс: (812) 406-83-28

www.lsrreinforcedconcrete.ru www.lsrgroup.ru



Окончание. Начало на стр. 2



Николай Копытин,
генеральный
директор
ГК Normann:

– Спрос на жилье остается высоким, но изменилась его структура: интерес

покупателей теперь направлен в сторону недвижимости более высокой готовности. Очень скоро рынок может оказаться в ситуации дефицита самого востребованного предложения – квартир в сданных домах и объектах, близких к вводу в эксплуатацию. Поэтому разница в стоимости между объектами на начальной стадии строительства и близкими к сдаче в дальнейшем будет только увеличиваться.

А в целом, несмотря на постоянный рост себестоимости строительства, предпосылки к росту цен на недвижимость в ближайшей перспективе мы не видим, кроме естественного повышения цен на квартиры в конкретных объектах в связи ростом их готовности. Правда, и существенного снижения средней цены квадратного метра ждать не стоит: ни один застройщик не будет работать при отрицательной маржинальности.



Алексей Букин,
директор по
продажам ЗАО
«Ленстройтрест»:

– В том, что цены сколько-нибудь существенно снизятся, сомнева-

юсь. Все-таки доходность строительной отрасли не так высока, как принято считать. Но вот в чем не сомневаюсь нисколько, так это в том, что 2016 год многое изменит на рынке.

Изменения последуют и в схемах покупки квартир, в том числе и в связи с отменой программы господдержки ипотеки, которая заканчивается весной. Продажи в ипотеку всегда составляли большую долю на первичном рынке: тех, у кого есть 100% стоимости квартиры, немного. Банки, конечно, предложат какие-то новые программы, но повышение ставки все-таки произойдет. Поэтому перспективы ипотечного кредитования – очень важный вопрос для строителей и для банков. Не верят пока люди, что отменяют эту поддержку, и зря не верят.

Ожидаем мы изменений и в продуктах. Так, по нашим представлениям, на обновленном рынке могут оказаться востребованными проектные решения, позаимствованные у экономной Европы. Например, не исключен рост популярности квартир, где кухня-гостиная превращается просто в просторную кухню, спальни становятся совсем небольшими, но зато увеличиваются ниши для хранения вещей. Все это позволяет людям купить квартиру с необходимым количеством функциональных зон за гораздо меньшие деньги. Потому в марте мы запустим в продажу интересное дополнение к нашим квартирам, которое – мы уверены – будет востребовано клиентами.



Арсений Васильев,
генеральный
директор
ГК «УНИСТО
Петросталь»:

– В 2015 году, как и прогнозировали, объемы продаж сократились в среднем на 30-33%. Девелоперы сосредоточили внимание на наиболее бюджетных проектах. Скорее всего, тенденции прошлого года продолжатся и в этом: объем ввода нового жилья будет снижаться, ликвидное предложение сокращаться, но тем не менее рынок все равно останется за покупате-

лем. На наиболее интересные объекты цены будут расти – в среднем на 7-10% за год. А в проектах, которые наименее востребованы среди покупателей, наоборот, можно будет наблюдать снижение стоимости «квадрата». Объемы продаж, скорее всего, не вырастут за текущий год, даже может быть некоторое снижение этого показателя по сравнению с прошлым годом.



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

– С большой долей вероятности в текущем году в Петербурге не возникнет оснований для роста цен на строящееся жилье. Стоимость квадратного метра будет увеличиваться

только по мере роста строительной готовности объектов – примерно на 10% от старта продаж до ввода дома в эксплуатацию.

В целом же в 2016 году большое значение при ценообразовании будут иметь текущее состояние рынка недвижимости, уровень средних цен в проектах-конкурентах и динамика покупательной способности населения.



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

– В 2015 году вывод в продажу

новых объектов в Санкт-Петербурге сократился более чем на 30% по отношению к 2014 году. Уменьшающийся объем предложения и растущая себестоимость не позволят снизить стоимость квадратного метра. В 2015 году на фоне растущей себестоимости и сокращения объема предложения цены сохраняли стабильность. Происходит рост себестоимости строительства, который обусловлен новыми ценами на импортные стройматериалы и оборудование, дорожающий металл, щебень, песок, растущие транспортные издержки. Кроме того, недвижимость в Санкт-Петербурге не может стоить дешевле, чем в других, более скромных, но крупных городах России, в которых рынок менее насыщен. Петербург – второй город в России по значимости и привлекательности, он также является центром регионального спроса, который не даст нашему рынку снизить свои цены до уровня провинциальных городов. В 2016 году спрос не уменьшится, а сокращение предложения способствует оздоровлению и более гармоничному состоянию рынка. Цены будут оставаться на прежнем уровне с возможной коррекцией в пределах инфляции.



Елена Валуева,
директор
по маркетингу
MirLand
Development:

– С ростом курса валюты растут и затраты застройщи-

ков, к сожалению, не все материалы и оборудование возможно «импортозаместить». Себестоимость строительства растет, возможности для снижения цен нет. Вероятно снижение средней цены по рынку за счет появления новых низкобюджетных проектов либо проектов, сознательно предлагающих привлекательную цену на начальном этапе, – такие проекты появлялись в 2015 году как в Москве, так и в Петербурге. В проектах, находящихся в средней и высокой стадии готовности, снижение цены вряд ли возможно (только если эти объекты ранее были переоценены относительно рынка).

Пока мы не фиксируем снижения спроса. Январь прошел довольно активно, намного активнее аналогичных периодов двух предыдущих лет (по нашему проекту ЖК «Триумф Парк»). Полагаю, что это связано с колебаниями курсов валют, а также с заявлениями о том, что ипотека с господдержкой продлена не будет. Также на покупательский спрос влияют индивидуальные особенности проекта – наш объект находится в высокой степени готовности и строится хорошими темпами.



Николай
Гражданкин,
начальник
отдела продаж
ИСК «Отделстрой»:

– Сценарий снижения цен на недвижимость малове-

роятен. Сейчас застройщики находятся между молотом и наковальней. С одной стороны, платежеспособный спрос у населения уменьшился, с другой стороны – из-за роста курса доллара выросла стоимость стройматериалов. Повышать стоимость 1 кв. м нецелесообразно, но и понижать нельзя, так как уйдем ниже себестоимости. Мы ожидаем, что цены на жилье в 2016 году останутся без изменений. Стоимость квартир лишь снизится в тех проектах, которые изначально были переоценены: которые находятся далеко от метро, в районах без инфраструктуры, построены по дешевым технологиям и пр.



Иван Романов,
генеральный
директор «Полис
Групп»:

– Объем предложения существенно сокращаться не будет. В начале

года цена за квадратный метр останется на прежнем уровне. Можно сказать, что даже в сложных экономических условиях недвижимость – наиболее удачное сочетание доходности и рисков по сравнению с другими средствами инвестирования. Тем более что застройщики предлагают различные акции и скидки, которые дают дополнительные возможности приобрести жилье на выгодных условиях. Поэтому если покупатель планирует приобрести квартиру именно в строящемся доме, то лучше это сделать в текущем году, когда на рынке большой выбор предложений на разных этапах строительства. В течение года цены будут расти на основании двух факторов: инфляции и по мере приближения срока сдачи домов.



Анастасия
Жаркова,
директор
по продажам
и маркетингу
СК «Аркада»:

– Уменьшился не

сам спрос на жилье, а возможности покупателя – сказывается экономический кризис, снижение доходов населения, неуверенность в завтрашнем дне, замедление сроков реализации своих квартир и комнат на вторичном рынке с целью купить строящуюся недвижимость. Кроме того, мы отмечаем снижение скорости принятия решения. В 2014 году решение о покупке в среднем занимало неделю и было много продаж за условно «живые» деньги и с целью инвестирования. Сейчас в большинстве случаев квартиры приобретают в ипотеку для собственного проживания. Сбор документов и получение одобрения банка уже само по себе занимает от одной до двух недель.

Количество обращений (звонков) в наш отдел продаж практически не уменьшилось, но длительность общения с покупа-

телем, конечно, увеличилась. Мы стараемся помочь нашему покупателю решить помимо вопроса о выборе квартиры и подбора ипотечного банка еще и ряд других задач, например берем на себя оформление заявки, ведем разъяснительную работу о возможностях и преимуществах ипотечных кредитов и т. п.

Большинство покупателей делают свой выбор в пользу покупки квартир с отделкой или как минимум с предчистовой отделкой, чтобы сократить срок от момента получения ключей до фактического новоселья.



Екатерина
Запороженко,
директор
по продажам
УК «Докландс»:

– Сейчас время

покупателя. Предложений на рынке очень много, и продажи идут хорошо у тех, кто сможет предложить самый качественный продукт.

Покупатели выбирают проекты, более совершенные по своему техническому и инженерному наполнению, из экологических материалов. Конкуренция слишком велика, чтобы реализовывать «голые стены». Цены снижаться не будут, качественный продукт не может стоить дешево. За этот год у нас цены выросли на 30% и будут расти еще.



Николай Урусов,
исполнительный
директор
СК «Красная
стрела»:

– В условиях снижения спроса на

жилье стоимость, безусловно, будет корректироваться. Однако это будут незначительные изменения в рамках проводимых застройщиками маркетинговых акций. Я не склонен строить негативные прогнозы, достаточно вспомнить, что в начале 2015 года многие эксперты предсказывали стагнацию и даже падение рынка строящейся недвижимости, однако жилье продолжает строиться и продаваться. Думаю, темпы реализации снизятся, но рынок продолжит развитие.



Надежда
Калашникова,
директор
по развитию
Компании Л1:

– Несмотря на то что в 2015 году было

отмечено некоторое снижение спроса на жилье, глобального изменения цен оно не вызвало. В первую очередь под удар попал эконом-сегмент, где отмечено снижение покупательской активности на 18%. Соответственно, снизились и цены, правда, всего приблизительно на 2%.

Если говорить о сегментах комфорт и бизнес, то здесь спрос снизился по отношению к рекордному 2014 году, но остался на докризисном уровне. Цены же имели небольшую положительную динамику. И ожидать в дальнейшем снижения не приходится.

Из-за роста курса валют возрастают расходы девелоперов на транспортные услуги, оборудование. Несмотря на то что сегодня около 97% материалов, используемых в строительстве жилья, произведено в России, есть некоторые отделочные материалы, в изготовлении которых используются импортные комплектующие и сырье. Они, а также инженерное оборудование иностранного производства применяются преимущественно при строительстве объектов среднего и высокого ценового сегмента, поэтому предпосылки к снижению стоимости квадратного метра в таких объектах нет.

Запоздалая реакция на кризис

Роман Русаков / Рынок страхования по итогам 2015 года показал слабый рост, который с учетом перекрывающей его инфляции можно назвать стагнацией. По сути, «вытягивали» рынок, как обычно, ОСАГО, по которому выросли тарифы, и сегмент страхования жизни. ➔

Официальных данных по рынку страхования за 2015 год нет, есть лишь данные за девять месяцев. По итогам этого периода рынок Северо-Западного округа показал самый большой прирост (+8,8%) по сравнению с другими округами и рынком в целом (+3,6% без учета Крымского ФО). В 2014 году рынок страхования по Санкт-Петербургу составил 67,4 млрд рублей. По прогнозам аналитиков, в 2015 году он должен был превысить 70 млрд рублей, показав рост в 5-7% (всего по СЗФО, по оценкам экспертов СГ «УРАЛСИБ», сборы рынка составят около 105 млрд рублей).

Время подготовиться

Евгений Дубенский, директор филиала «Северо-Западная дирекция ОАО СК «Альянс», говорит, что в прошлом году страховым компаниям также было трудно, как и всей экономике в целом. «Но страхование реагирует на кризисы с большим опозданием, чем другие отрасли экономики, у страховщиков есть 6-12 месяцев, чтобы подготовиться к кризисным явлениям, пересмотреть свою стратегию, структуру портфеля, каналы сбыта, принять организационные и финансовые меры и смягчить негативные последствия», – рассуждает эксперт.

На рынке страхования продолжилась политика ЦБ РФ, которая направлена на установление новых четких рамок деятельности страховщиков и контроля за ними, регулятор требует более консервативного подхода к активам страховых компаний и их управлению, реализации более рациональных бизнес-планов. Рынок покинули более 60 страховых компаний, в том числе две петербургские – «Авеста» и «АСК-Петербург».

По оценке Национального рейтингового агентства (НРА), на страховом рынке РФ сейчас действуют порядка 340 компаний, и, по прогнозам агентства, к концу 2016 года на рынке могут остаться уже менее 300 игроков. Андрей Бондаренко, директор центра стратегического анализа рынка страховой компании «Согласие», считает, что в конце 2016 отчетность сдадут около 280 компаний.

Локомотивы и аутсайдеры

Тем не менее, несмотря на сложности, некоторые сегменты страхования демонстрировали рост. В первую очередь речь идет об ОСАГО – с апреля тарифы повысились в 1,5-2 раза, что позволило страховщикам не только справиться с убыточностью по ОСАГО, которая за последние 2-3 года уже носила критический характер, восстановить продажи в регионах, но и вытащить свой портфель по страхованию автокаско. «А у многих компаний и весь страховой портфель перешел в приемлемую рентабельность», – отмечает господин Дубенский. Также сказались реализация единой методики расчета возмещений, изменения законодательства в применении досудебной и судебной практики. Но при этом выросли лимиты по страховым выплатам, сократилось общее количество полисов, появилось очень много поддельных полисов ОСАГО.

По автокаско значительно уменьшился объем рынка, продажи новых автомобилей, по данным АЕВ (Ассоциация европейского бизнеса), снизились на 36%,



и пролонгация старых полисов из-за роста тарифов многим клиентам оказалась не по плечу.

Анна Павлова, директор Северо-Западного филиала СГ «УРАЛСИБ», подтверждает: «В 2015 году в связи с высоким уровнем убыточности моторных видов страхования, ростом цен на запчасти и ремонт многие страховые компании стали уходить в сторону франшизного автострахования и инновационных продуктов. Сегодня в России каско с телематикой предлагают только шесть

Страхование имущества, ответственности и строительно-монтажных рисков находится в депрессии

страховщиков, и доля таких полисов на рынке сегодня около 1,2% от общего объема продаж каско. Однако в среднесрочной перспективе эксперты ожидают рост интереса к этому продукту со стороны клиентов до 5-10%».

Страхование жизни остается одним из немногих сегментов, который показал реальный рост в прошлом году, хотя его темпы значительно сократились. «В первую очередь это связано с тем, что продажа через банки продуктов страховщиков жизни существенно уменьшилась из-за снижения кредитования населения, причем этот бизнес перешел в основном в элитные страховые компании при банках. Но потенциал развития рынка страхования жизни по-прежнему высок», – говорит господин Дубенский.

По рынку добровольного медстрахования страховые премии за девять месяцев 2015 года сократились на Северо-Западе на 6%, несмотря на то что при пролонгации страховые компании индексируют свои тарифы на 5-10% из-за роста медицинской инфляции и в объемы рынка ДМС включаются премии по страхованию

въезжающих на территорию РФ трудовых и прочих мигрантов. Это говорит о том, что клиенты сокращают свои бюджеты на ДМС, откладывают продление договоров, особенно это касается предприятий малого и среднего бизнеса.

Страхование имущества, ответственности и строительно-монтажных рисков находится в депрессии. «Количество строек уменьшается, в расчет смет страхования не включается при строительстве госзаказов и объектов, все это приводит к сокращению рынка. По страхованию

имущества в первую очередь драйвером продаж является страхование залогового имущества при получении кредитов в банках», – сообщил Евгений Дубенский.

Концентрация продолжится

Руководитель проекта «Рейтинги страховых компаний» Национального рейтингового агентства Татьяна Никитина говорит: «Основная тенденция сегодняшнего рынка – усиление концентрации, доля топ-10 страховщиков растет от квартала

мнение



Анна Павлова,
директор Северо-Западного филиала СГ «УРАЛСИБ»:

➔ – Самым быстрорастущим сегментом в 2015 году стало ОСАГО (+49% по итогам девяти месяцев), это обусловлено в основном ростом тарифов. На 43% выросло страхование жизни, страхование имущества физлиц – на 11%. При этом такие виды, как страхование от несчастных случаев и каско, в 2015 году в целом показали падение сборов.



Татьяна Никитина,
руководитель проекта «Рейтинги страховых компаний» Национального рейтингового агентства:

➔ – Формально рынок вырос, но произошло это в основном за счет повышения тарифов по ОСАГО и за счет страхования жизни. Наибольшие темпы падения показали сельскохозяйственное страхование, страхование от несчастных случаев.

к кварталу. В Санкт-Петербурге 10 крупнейших страховщиков собрали около 65% премий за девять месяцев 2014 года и уже 70% – за этот же период 2015 года. Из них девять представлены филиалами крупных федеральных страховщиков, и только «Либерти Страхование» – местная компания. Внешних точек роста у рынка нет, впрочем, как и внутренних». По ее прогнозам, 2016 год будет тяжелее предыдущего. «Уже не будет столь существенного роста рынка ОСАГО, значительно сократится и инвестиционный доход. При этом ожидается сохранение отрицательной динамики объемов премий по добровольному страхованию и рост убыточности», – полна мрачных предчувствий госпожа Никитина.

«По нашим расчетам, рынок ожидает минимальный положительный прирост – около 1,4%», – прогнозирует господин Бондаренко.

В 2016 году комбинированная убыточность по рынку снова превысит 100%, краткосрочный рост рентабельности сменится снова падением ее уровня, а многие компании не смогут показать прибыль, прогнозируют специалисты Национального агентства финансовых исследований. По их мнению, концентрация в автостраховании достигнет максимума – топ-10 компаний будут собирать более 80% взносов. Интенсивность ухода с рынка компаний (в том числе через отзыв лицензий) будет такой же высокой, как в 2015 году.

Количество страховых компаний, работающих на рынке РФ



Источник: данные участников рынка

высокое
качество

большой
выбор
квартир

подарки!

паркинг
в подарок

до 5 лет
рассрочка

отделка
в подарок

БК-стандарт

транспортная
доступность

до 37%
скидка

от 1,5
млн руб.

14
ПРИЧИН

**КУПИТЬ КВАРТИРУ
В НОВЫХ ДОМАХ**

www.cds.spb.ru

ЦДС | ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

320·12·00

*Приглашаем в ЖСК. Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-Мурино», ЖСК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Предложение ограничено и действительно при условии единовременной оплаты по адресам: Всеволожский р-н, пос. Мурино, ул. Новая, д.7, корп.1; г.Пушкин, Колокольный пер., д.5А до 29.02.2016 г. Подробная информация в офисах отдела реализации. О подробностях акции, месте и сроках ее проведения, информацию о застройщике и проекте строительства (проектной декларации) можно узнать на сайте www.cds.spb.ru