



Официальный публикатор
в области проектирования,
строительства,
реконструкции,
капитального ремонта

Инвестиции

В пос. Комарово Курортного района Петербурга открылся гериатрический центр «Спутник». Это первый в городе частный пансионат для пожилых людей, построенный с нуля за счет инвесторов.

Возраст с комфортом, стр. 12

Интервью

Как изменения на рынке влияют на новые и уже реализующиеся проекты компании, рассказала заместитель председателя совета директоров ГК «РосСтройИнвест».

Нина Креславская:
«Без скачков и падений», стр. 11



Резонанс, стр. 6 • Арбитраж, стр. 10

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

ООО «Союзпетрострой-Эксперт»
свидетельство об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013

ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

198188, Санкт-Петербург,
ул. Васи Алексеева, 9, к. 1
Тел.: 923-54-17, 967-06-57, факс: 747-18-15
www.expertiza.city, e-mail: info@expertiza.city

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ»

- Экспертиза проектной документации
- Экспертиза результатов инженерных изысканий
- Проверка сметной документации
- Проверка достоверности определения сметной стоимости

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

**Соблюдение договорных сроков
Гибкая система расчетов
Высокий профессионализм**

Свидетельства об аккредитации
РА.RU.610893 от 21.12.2015
РА.RU.610943 от 02.06.2016

195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 401
Тел.: (812) 242-81-01, 242-81-02
<http://spb-exp.ru> | e-mail: info@exp-proektspb.ru



Земля на продажу

Смольный одобрил продажу через Фонд имущества Петербурга восьми участков под строительство объектов коммерческой и промышленной недвижимости. Бизнес сетует, что город практически не выставляет на продажу интересные участки.

(Подробнее на стр. 3) ➔

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ 1 ПО КОЛИЧЕСТВУ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ*

Центр строительного аудита и сопровождения

+7 (812) 244-02-05
www.csas-spb.ru
Санкт-Петербург,
ул. Артиллерийская, 1

*Совместующих СПбЗУ, среди негосударственных экспертиз, по данным Госстройнадзора за 2015 г. www.expertiza-spb.ru
СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101



Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610028
и № РОСС RU.0001.610081

- ✦ Вдумчивый прием и консультации
- ✦ Индивидуальный подход к клиентам
- ✦ Оптимальный результат экспертизы
- ✦ Качество проектной документации и отчетов по инженерным изысканиям – не только ваша, но и наша ответственность
- ✦ Наши преимущества вы сможете оценить только в процессе совместной работы

Руководитель экспертизы – Реут Виталий Геннадьевич
почетный архитектор России

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 45;
т.: 305-37-09, 305-37-08; e-mail: severgrad.expert@yandex.ru;
www.expertiza-spb.com

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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: Игорь Федоров
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, Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышкина,
Анастасия Лаптенко

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

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

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



Отдел подписки:

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

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Достижения», «Поздравляем», «Строительные материалы», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издаётся с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(спецвыпуск – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 101
Подписано в печать по графику 10.06.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 10.06.2016 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ
(лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



КАИССА

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



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015 гг.)



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата недели



Игорь Албин, вице-губернатор Петербурга:

– Зеленые зоны, парковки, соцобъекты должны друг друга дополнять, потому что жить в условиях каменных джунглей – непозволительная роскошь.

Подробности на стр. 13



Цифра недели

40 млрд рублей

будет стоить полная реконструкция сетей водоснабжения и водоотведения в Ленобласти

Подробности на стр. 12

Финская реорганизация

Михаил Светлов / Компания «Лемминкяйнен», которая в прошлом году из-за кризиса завершила работу на девелоперском рынке России, сосредоточится на работе генподрядчика. В этой роли она будет работать в Петербурге и Москве силами единственной компании – «Лемминкяйнен Строй». Остальные пять российских юрлиц финская группа ликвидирует.

«Решение принято из-за кризиса. Точно такая же оптимизация идет и в материнской компании в Финляндии», – сообщил генеральный директор компании Юха Вятто. Он подчеркнул, что «Лемминкяйнен» в качестве генподрядчика все-таки намерена остаться на российском рынке, где присутствует непрерывно уже 40 лет (только последние пять лет компания занималась здесь девелопментом, а до этого работала генподрядчиком – прим. ред.). «Мы возвращаемся к традиционной для нас форме работы в России. Будем заниматься инфраструктурными проектами и подрядными работами в жилищном и коммерческом строительстве. К концу года планируем сформировать портфель таких проектов общей площадью до 200 тыс. кв. м», – говорит Юха Вятто. Пока в работе у компании генподряд по строительству небольшого дома в Сосновом Бору по заказу «Титан-2». А также генподряд в проекте малоэтажного жилья в Подмоскovie по заказу компании ООО «Микрорайон Кантри» (этот проект реализуется с 2013 года и завершится в этом году). В будущем «Лемминкяйнен» не исключает возвращения и на российский рынок девелопмента. «Но для

этого спрос на недвижимость должен восстановиться», – заключил Юха Вятто.

Эксперты отмечают, что скандинавские застройщики на рынке Петербурга в последнее время снижали активность из-за кризиса и политической ситуации. Финский концерн YIT, по данным годового отчета, снизил продажи жилья в России в 2015 году на 35%. «Но нет никаких оснований говорить о каком-то сворачивании работы в России. Нашего земельного банка хватит еще на 5-7 лет», – отметил Максим Соболев из «ЮИТ Санкт-Петербург». Шведская NCC (после ребрендинга Bonava) в прошлом году сократила продажи жилья в России на 24%. «Текущий год будет для компании в РФ сложнее предыдущего. Мы планируем приступить к проекту на Охте почти на 160 тыс. кв. м жилья. Правда, его запуск пока под вопросом из-за изменения градостроительных норм», – сообщил глава российского подразделения компании Юусо Хиетанен. Юсси Куутса, представитель российского офиса финской SRV (к осени компания планирует ввести в строй МФК «Охта-Молл» в Петербурге), говорит, что в глазах европейцев российский девелоперский рынок выглядит сейчас как опасные

качели. «Мотает тебя туда-сюда. Чтобы не свалиться, нужно вкладывать в бизнес не больше, чем ты можешь позволить себе потерять», – заключил он.

Чтобы выжить в непростой рыночной ситуации, не только иностранные, но и местные застройщики все больше внимания уделяют генподряду. Они справедливо поясняют, что этот вид работ менее рискованный, чем девелопмент, и способен сэкономить до 15% издержек. О создании в своей структуре проектного бюро и генподрядного подразделения сообщил холдинг Setl Group. «Наличие этих подразделений позволит нам снизить себестоимость строительства на 10%», – считают в компании.

КСТАТИ

Изменила стратегию и ГК «Эталон». Председатель совета директоров «Эталона» Вячеслав Заренков сообщил, что доля внешнего заказа в портфеле холдинга в ближайшее время вырастет с 12 до 30%. «В девелоперском бизнесе рисков больше, чем в подряде. В первом случае мы строим на деньги дольщиков, во втором – на деньги заказчика», – пояснил он.

вопрос номера

Комитет по благоустройству Петербурга подготовил проект новых правил благоустройства в городе. Согласно отдельным его пунктам в водоемах теперь нельзя будет стирать белье и купать животных. Какие еще правила следует прописать для граждан, касающиеся их нахождения в общественных местах?

Юрий Шевчук, эколог, руководитель Северо-Западной общественной экологической организации «Зеленый Крест»:

– Думаю, что все правила должны быть направлены на сохранение инфраструктуры города. Надо запретить разводить костры в парках и скверах, ходить, сидеть и загорать на газонах, купаться в фонтанах. Те правила, которые есть, достаточны. Но, к сожалению, они не соблюдаются. Мы ходим в скверы и постоянно видим эти нарушения. Люди ставят мангал, разводят огонь, баранов режут – бывает и такое. Зачем плодить новые правила, если никто не будет их исполнять? Давайте хотя бы со старыми разберемся.

Виктор Коротыч, ведущий архитектор петербургского офиса компании MLA+:

– Я считаю, что нужна типологизация объектов благоустройства. Одно дело бульвар в спальном районе, другое – Таврический сад. Возможно, для них нужны разные требования. Многие общественные пространства центра страдают от чрезмерных запретов: невозможность полежать на травке в Михайловском саду напротив Русского музея, например. Мне очень нравится, как используется Таврический сад, это полноценное общественное пространство, где люди отдыхают и радуются жизни. Есть открытые дворы, которые также являются общественными пространствами, возможно, там требования должны быть строже, так как затрагиваются интересы жильцов.

Ольга Мнишко, координатор проектов по установке велопарковок:

– Мне кажется, нужно меньше запретительных правил, больше разрешительных. Например,

разрешить устраивать пикники на газонах или проезжать на велосипеде транзитом через парк ЦПКиО, который закрыт для велосипедистов по выходным, и им приходится объезжать километры вокруг Крестовского острова, Елагина острова. Если есть проблемы с «мангальщиками» и кострами в черте города, то создать для них условия – открыть площадки, где они смогут делать это легально, не мешая остальным.

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

– Проблему поддержания порядка в городе может решить введение крупных штрафов за несоблюдение правил поведения в общественных местах, прежде всего это касается выброса мусора на улице. Особое внимание нужно уделить правилам выгула собак в общественных местах. В настоящий момент хозяева выгуливают своих питомцев в парках, вблизи детских площадок или просто на тротуарах, при этом уборка за животными носит

добровольный характер и никак не закреплена законодательно. В итоге страдают жители и дети. Дополнительным инструментом в этом вопросе может стать создание специальных зон для выгула собак по опыту зарубежных стран, где уборку осуществляют сотрудники муниципальных организаций.

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

– Мы занимаемся какой-то юридической казуистикой. Подобных пунктов может быть масса, но это порочная практика. Закон должен обобщать правила поведения в общественных местах, иначе это создаст путаницу. Однако то, что власти заботятся о благоустройстве города, уже хорошо. Стоило бы подумать о разрешении частного благоустройства. Безусловно, под контролем соответствующих органов. Очень часто говорится о привлечении частного капитала, так почему бы не дать возможность желающим вложить деньги и украсить наш город?

Земля на продажу

Михаил Светлов / Смольный одобрил продажу через Фонд имущества Петербурга восьми участков под строительство объектов коммерческой и промышленной недвижимости. Бизнес сетует, что город практически не выставляет на продажу интересные участки.

На прошлой неделе правительство Петербурга одобрило продажу через аукционы права аренды восьми участков под объекты коммерческой недвижимости: паркинги, торговые комплексы и предприятия. Об этом на заседании правительства сообщила глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк. Под многоэтажные и подземные паркинги, согласно информации Управления инвестиций, предназначены четыре участка. Из них три общей площадью 1,8 га находятся на ул. Оптиков и один площадью 0,32 га – на Туристской ул. Совокупная стартовая цена за эти четыре участка (она традиционно для таких лотов привязана к размеру ежегодной арендной платы) составляет 18,3 млн рублей в год (самый дорогой лот на ул. Оптиков стоит 5,8 млн рублей в год, а самый дешевый, на Туристской ул., – 3,3 млн рублей в год). Эксперты говорят, что тема строительства паркингов крайне актуальна для города, но не столь перспективна для инвесторов из-за низкой рентабельности таких объектов (особенно подземных паркингов). Управляющий директор департамента управления активами и инвестициями (Asset Management) NAI Bescag Ольга Шарыгина отмечает, что локации участков, которые предлагает инвесторам город, не самые удачные. «Если в центре города, где остро чувствуется нехватка парковочных мест, инвестор еще может «поиграть» с ценой, то в спаль-



Тема строительства паркингов крайне актуальна для города, но не столь перспективна для инвесторов из-за низкой рентабельности таких объектов

ных районах, которым относится и Приморский, цена аренды составляет от 3,5 до 7-8 тыс. рублей за одно место, что очень низко с учетом необходимых инвестиций. Так что ажиотажного спроса на лоты не будет», – считает она.

На торги Фонда имущества также попадут два участка под размещение производство машин и оборудования на Ново-

сельковской ул. Это пятно площадью 0,19 га по стартовой цене 1,6 млн рублей в год и пятно площадью 0,24 га за 2,2 млн рублей в год. К торгам также готовят участок на ул. Ольминского (0,14 га за 14,8 млн рублей в год), где можно построить бизнес-центр, и пятно в 0,12 га для строительства объекта торговли на Южном шоссе. Стартовая цена аукциона за право

аренды этого пятна составит 4,8 млн рублей в год. «Я не верю в успех строительства торгового объекта на Южном шоссе», – говорит Ольга Шарыгина. Она указывает, что в непосредственной близости от участка расположены парк, промышленные зоны, но очень мало жилых объектов. «А еще рядом с метро «Международная» расположен относительно большой торговый центр. А на Южном шоссе участок небольшой – его мало даже для плоскостного гипермаркета, не говоря уже про качественный торговый центр», – поясняет госпожа Шарыгина. Что касается участка на Новосельковской ул., то сейчас, по словам эксперта NAI Bescag, на рынке нет дефицита участков под производство машин и оборудования. «С учетом небольшого размера участков стоимость должна быть практически демпинговой. Только в этом случае можно привлечь малых предпринимателей и небольшие производства», – отмечает Ольга Шарыгина. Строительство бизнес-центра на ул. Ольминского, по ее словам, также малоперспективно. «В этом районе и так достаточно много действующих и еще строящихся бизнес-центров. Спрос на объект будет низким», – предупреждает она.

Бизнес сетует, что город практически не выставляет на продажу интересные участки. Этот пул земли под коммерческую застройку – самый большой в этом году. И предложит ли город инвесторам еще что-то до конца года, непонятно. Для сравнения, в 2015 году было реализовано на торгах 22 таких участка площадью 17,3 га с суммарной арендной платой чуть более 3 млрд рублей. «Через торги продаются лишь единичные объекты. Большая часть сделок с земельными участками проходит на вторичном рынке недвижимости. При этом рынок закрытый и непрозрачный – информация о сделках, как правило, не распространяется», – говорит Лев Гниденко из ЗАО «Ойкумена».

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**
- **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

под жилое строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

+7(921)•946•10•47 razvitie@cds.spb.ru

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

» 20 июня ♦ Приложение «Финансы и страхование» ♦ Технологии и материалы: Рынок гидроизоляционных материалов	» 4 июля ♦ Транспортная инфраструктура ♦ Технологии и материалы: Подземное строительство
» 27 июня ♦ Новости по Санкт-Петербургу и Ленинградской области ♦ Итоги ПМЭФ ♦ Точки роста: Щегловское сельское поселение ♦ Технологии информационного моделирования зданий ♦ Комплексное освоение территорий	» 11 июля ♦ Точки роста: Курортный район ♦ Технологии и материалы: Металлопрокат в строительстве
	» 18 июля ♦ Финансы и страхование ♦ Технологии и материалы: Рынок стеновых строительных материалов

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

БЭСКИТ®

24-й год экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое **обоснование** строительства

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

Суд за SMART

Михаил Светлов / Петербургская группа компаний Legenda борется в суде с девелопером из Карелии за товарный знак «SMART-квартира». На днях суд по интеллектуальным правам подтвердил более ранние решения арбитражного и апелляционного судов о праве других строителей использовать его в своих целях. ГК Legenda сдаваться не собирается.

Как рассказали в ГК Legenda, товарный знак «SMART-квартира» был придуман и зарегистрирован в Петербурге три года назад. Компания вложила в его создание и развитие значительные средства и сейчас активно использует его для продвижения своих жилищных проектов в Петербурге. Но в прошлом году оказалось, что товарный знак «SMART-квартира», очень похожий на тот, что придумала Legenda, использует на своем сайте ООО «Малоэтажное строительство» из Карелии. Причем те услуги, которые застройщик из Петрозаводска предлагает под товарным знаком, полностью совпадают с услугами ГК Legenda. Факт копирования был зафиксирован, и в конце прошлого года ООО «Смарт», входящее в ГК Legenda, подало иск в Арбитражный суд Республики Карелия к ООО «Малоэтажное строительство» с требованием прекратить использование товарного знака. Но суд иск не удовлетворил на том основании, что в товарном знаке словесный элемент «SMART-квартира» не подлежит правовой охране, поскольку состоит из общеупотребимых слов. Апелляцию в феврале этого года Legenda также проиграла. Но обещает продолжить борьбу.

Фото: Никита Крючков



Компания Legenda Василия Селиванова предложила рынку новый продукт – «SMART-квартиры»

Все корректно

Опрошенные «Строительным Еженедельником» юристы единодушно заявили, что суд вынес корректное решение. «У истца было неверное представление о том, что защищено его товарным знаком. Словесный элемент «SMART-квартира», действительно, неохраняемый элемент. Поэтому никакой монополии у владельца знака не было и нет. Возможно, владельца знака ввели в заблуждение патентные поверенные или юристы, которым было поручено это дело, не смогли донести до

клиента бесперспективность этого иска. А может быть, судиться из принципа решил клиент, которого обо всем предупредили», – говорит Вадим Усков, собственник юридической компании «Усков и партнеры». С коллегой согласна руководитель практики по интеллектуальной собственности и информационным технологиям бюро «Качкин и партнеры» Екатерина Смирнова: «Решения судов по данному делу нельзя назвать необоснованными. При регистрации товар-

ного знака ООО «Смарт» словосочетание «SMART-квартира» не было признано охраняемым. Соответственно, на мой взгляд, требования, основанные на незаконности использования неохраняемых элементов товарного знака, малоперспективны в плане защиты». По словам юриста, существуют другие возможные варианты защиты в схожих ситуациях. «Например, защита нарушенных прав через антимонопольное законодательство. Кроме того, у истца есть исключитель-

ное право на фирменное наименование «СМАРТ». В этой связи можно было бы попробовать заявить о нарушении прав не на товарный знак, а на фирменное наименование», – говорит Екатерина Смирнова.

Битвы за знаки

Интеллектуальных споров в России по поводу товарных знаков сейчас довольно много. Активнее всех спорят производители продуктов питания. Не так давно много шума наделал спор московского «РОТ Фронт» против петербургского «Оркла Брэндс Россия» за бренд шоколада «Аленка», а также московского мясокомбината «Микоян» против петербургского «Парнас-М» за сосиски «Школьные». Еще раньше в судах столкнулись леноблстная шоколадная фабрика «Ландрин» и итальянский концерн Ferrero: последний заподозрил, что круглая вафельно-шоколадная конфета российского производства очень похожа на Raffaello. После этого и ряда других скандалов «Ландрин» обанкротился. Известным было и дело «5 озер». Производитель алкогольной продукции потребовал от девелопера не использовать это обозначение в наименовании торгового центра. Дело закончилось мировым соглашением. А в марте этого года компания «Главстрой-СПб» подала два иска в суд по интеллектуальным правам к ООО «Холдинговая компания «Бизнесинвестгрупп» из Уфы, которая зарегистрировала товарный знак «Панорама» и запретила «Главстрою-СПб» применять похожий знак «Панорама 360» в рекламе квартир одного из проектов в Петербурге. Суд еще не закончился.



справка

Старший партнер юрфирмы «Дювернуа Лигал» Игорь Гущев говорит, что Россия исторически отстает от Запада в развитии института права лет на 30. Но не в самом законодательстве, а в правоприменительной практике, где бывают сложности. «Но в данном случае, на мой взгляд, нет проблемы законодательного регулирования. В нашей стране, действительно, не регистрируют товарные знаки, состоящие из общеупотребимых слов. Иначе это нарушало бы права других людей. Компании стоило придумать товарный знак с нетрадиционным звучанием. Девелопер сам не доработал в плане креативности – в этом некого винить», – говорит юрист.

«ЮИТ» остановит электрички у Новоорловского парка

Анастасия Лаптенков / Компания «ЮИТ», возводящая жилой комплекс на площади 46 га у Новоорловского парка, ведет переговоры с правительством Петербурга о создании новой железнодорожной станции поблизости от строящегося ЖК.

Фото: Никита Крючков



Новая ж/д станция могла бы стать хорошим дополнением к проекту и помогла бы городу разгрузить существующие автомобильные дороги

По мнению директора по продажам «ЮИТ Санкт-Петербург» Максима Соболева, станция могла бы стать «хорошим дополнением к проекту», а также помогла бы городу разгрузить существующие автомобильные дороги. «Мы ведем переговоры с правительством Петербурга об организации железнодорожной станции, – сообщил Максим Соболев. – Опросы дольщиков, купивших квартиры в первой очереди, показывают, что электрички – это актуально». Представитель «ЮИТ Санкт-

Петербург» уточнил, что компания не готова взять на себя финансовые обязательства по строительству станции, но может поспособствовать организации процесса. Ранее «ЮИТ» уже внесла вклад в транспортную инфраструктуру города, спроектиро-

вав Суздальское шоссе. В независимости от того, как решится вопрос с созданием железнодорожной станции, в 2017 году транспортная доступность ЖК «Новоорловский» будет улучшена: квартал свяжет с городом общественный транспорт. Соответствующе

щие запросы в профильные комитеты уже направлены, осталось согласовать графики открытия. На сегодня ближайшей железнодорожной станцией к ЖК «Новоорловский» является Шувалово. В проекте – станция метро «Академгородок» в районе Суздальского шоссе. Компания «ЮИТ Петербург» в июне вышла на финальную стадию строительства первой и второй очередей ЖК «Новоорловский». На текущий момент полностью возведены сборно-монолитные каркасы, включая кровли, двух 25-этажных и двух 7-этажных жилых домов. Первая очередь состоит из двух 25-этажных домов (444 квартиры общей площадью 26 тыс. кв. м) и многоэтажного паркинга на 314 мест. Вторая очередь – это два 7-этажных дома на 620 квартир (общей площадью

30 тыс. кв. м) и пристроенная автостоянка на 252 места. Первая очередь будет сдана в IV квартале 2016 года, вторая – во II квартале 2017 года. В 25-этажных башнях продано уже более 80% квартир, в семизэтажках – 60%. Во второй очереди создана наружная инженерия, в первой все готово к отделочным работам. В конце 2016 года планируется выход на строительство третьей очереди. Всего проектом предусмотрено строительство около 400 тыс. кв. м жилья: 30 жилых зда-

ний (более 7,5 тыс. квартир), 14 тыс. кв. м коммерческих помещений, 18 многоэтажных паркингов на 4,8 тыс. мест, а также объекты социальной инфраструктуры, в числе которых пять детсадов, две школы, спортивно-досуговый комплекс. Строительство детского сада ведет Комитет по строительству Петербурга на участке, безвозмездно переданном компанией «ЮИТ Санкт-Петербург» городу. Строительство школы запланировано на 2017 год, проект находится на стадии экспертизы.

цифра

в 2016 году

планируется выход на строительство третьей очереди ЖК «Новоорловский»

Депутаты запрещают валюту

Максим Еланский / Петербургский парламент выступил с инициативой запрета на федеральном уровне жилищных кредитов в иностранной валюте. Эксперты рынка скептически относятся к предложению народных избранников. ➔

На прошлой неделе парламент Петербурга принял законопроект-инициативу о запрете валютных ипотечных кредитов в стране. Документ в ближайшее время будет направлен в Госдуму, где его будут рассматривать депутаты федерального уровня.

Правовой документ был подготовлен представителями партии «Единая Россия». По словам депутатов, они уже давно обеспокоены проблемой валютных ипотечников, попавших в сложную финансовую ситуацию из-за значительного увеличения их ежемесячных платежей. Исправить проблему, считают народные избранники, может запрет на валютные кредиты.

Также законопроект предполагает решение для уже существующих валютных заемщиков. Судебные приставы должны отложить взыскание недвижимого имущества у валютных ипотечников, если заложенная квартира является единственным жилищем, на срок до трех лет. При этом банки должны заняться вопросом реструктуризации имеющихся валютных кредитов в рубли.

По словам спикера ЗакСа Вячеслава Макарова, резко выросший курс валют поставил многих заемщиков в затруднительное положение. «Инициатива петербургских законодателей поможет снизить возникшую напряженность и облегчить бремя займа для должников по валютной ипотеке. А чтобы избежать подобных

Фото: Никита Крючков



Валютные заемщики уже давно выходят на акции протеста

ситуаций в будущем, еще одно положение законопроекта предусматривает, что единственной валютой ипотечных договоров станет российский рубль», – подчеркнул он.

За законопроект проголосовали 33 депутата, против – двое. От немногочисленной группы тех, кто не поддержал инициативу, выступила «справедливоросс» Марина Шишкина. Она отметила, что данный зако-

нопроект носит предвыборный и популистский характер и только создает видимость помощи заемщикам. «В Госдуму уже поступали семь схожих законопроектов, однако все они отклонялись большинством голосов, то есть представителями «Единой России». Непонятно, для чего сегодня делается эта бумага. Обратитесь (представители «Единой России» – прим. ред.) к своим старшим коллегам, чтобы они

ускорили процесс. Именно они его тормозят», – высказала мнение депутат.

Напомним, одними из первых законопроект, предполагающий помощь валютным заемщикам, внесли в Госдуму как раз члены «Справедливой России». Их правовой документ предусматривал временный мораторий на изъятие жилья и штрафные санкции, конвертацию остатка долга в рубли по курсу на дату выдачи кредита.

По мнению партнера консалтинговой группы «Центр экономических разработок» Андрея Костинова, законопроект депутатов ЗакСа вряд ли пройдет сито Госдумы. «В федеральном парламенте слишком сильное банковское лобби. Для кредитных организаций валютные заемщики не представляют серьезной опасности, пусть они сейчас и не платят по своим кредитам. Банкиры просто уверены, что если они сейчас пойдут на поводу у данной группы проблемных заемщиков, какие-то преференции захотят и другие клиенты», – считает эксперт.

Отметим, что в I квартале 2016 года в России было оформлено только 11 валютных ипотечных жилищных кредитов, в 2015 году – 91. Этот показатель в восемь раз ниже, чем в 2014 году, когда было выдано 750 кредитов на покупку жилья в иностранной валюте. Задолженность по кредитам в валюте составляет 111,89 млрд рублей, в том числе просроченная – 26,3 млрд рублей.

цифра

10 млрд

рублей – объем выданных банками валютных ипотечных кредитов в Петербурге

Росреестр переходит на новые рельсы

Татьяна Крамарева / С января будущего года изменится процедура прохождения документов при кадастровом учете и регистрации прав.

В соответствии с положениями нового 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который вступает в силу с 1 января 2017 года, объединяются базы Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав (ЕГРП). В результате будет образована новая база Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Также процедура кадастрового учета и регистрации прав станет единой. «Ранее ожидалось, что два ведомства – Кадастровая палата и Росреестр – также будут объединены в одно, однако в настоящий момент говорить об этом рано. Они остаются автономными ведомствами. Кадастровая палата будет готовить заключение, но окончательное решение по кадастровому учету и регистрации прав отныне будет принимать регистратор», – заявил Сергей Никитин, заместитель руководителя управления Росреестра по Санкт-Петербургу,

на заседании круглого стола на тему «Последние изменения законодательства в области кадастрового учета и регистрации прав», организованном СРО «Ассоциация «Сообщество кадастровых инженеров». На вопрос из зала о том, каким теперь будет свидетельство, Сергей Никитин пояснил, что бланк свидетельства изменился. Если раньше он печатался на гербовой бумаге с водяными знаками, то сейчас это свидетельство, напечатанное на обычной бумаге с печатью, серийным и порядковым номерами. Это сделано в целях экономии, ведь всем понятно, что свидетельство в любом случае действительно только на дату выдачи в связи с тем, что с течением времени объект недвижимости может измениться. Вся необходимая информация об объекте и его изменениях хранится в ЕГРП и, соответственно, в дальнейшем будет перенесена в ЕГРН.

Архив нужен

Комментируя изменения, которые инициирует вступление в силу с 1 января будущего года 218-ФЗ, Сергей Никитин рассказал аудитории, состо-

явшей преимущественно из кадастровых инженеров, о том, что в Управлении Росреестра намерены внимательно следить за тем объемом сведений, который будет вноситься в новую базу ЕГРН. Сергей Никитин рекомендовал кадастровым инженерам хранить всю информацию, которая использовалась при подготовке документов для постановки объекта на кадастровый учет. «Нам все чаще приходится запрашивать у кадастровых инженеров дополнительные документы, которые использовались для кадастрового учета, но не хранятся в ГКН. Большая просьба отвечать нам, иначе могут возникнуть проблемы при регистрации прав на объект», – заявил господин Никитин в пояснение необходимости создания электронного архива. «С 1 января 2017 года мы переходим на новые рельсы», – резюмировал он.

Учет с разъяснениями

Со своей стороны, Валерий Малинин, заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской



Заседание круглого стола, организованное СРО «Ассоциация «Сообщество кадастровых инженеров», собрало широкую профессиональную аудиторию

области, представил кадастровым инженерам разъяснения в отношении новых нормативных документов для постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства и земельных участков, поступившие от Минэкономразвития в Кадастровую палату с начала нынешнего года. К примеру, Валерий Малинин отметил, что Кадастровая палата проверяет виды разрешенного использования земельных участков на соответствие градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). В свою очередь, Алексей

Лебедев, председатель совета СРО «Ассоциация «Сообщество кадастровых инженеров», напомнил собравшимся о необходимости подготовиться до 1 июля к вступлению в силу требований 452-ФЗ. В частности, о требовании об обязательном членстве кадастрового инженера в саморегулируемой организации. Как отметил Алексей Лебедев, при выборе СРО важно обращать внимание на выполнение предусмотренных законом действий в отношении целого ряда правоустанавливающих документов, организационно-правовую форму, состав участников,

оперативность реакции самой СРО на запросы и обращения кадастровых инженеров, участие в комиссиях по лишению аттестатов и активную работу по защите своих членов. Также в рамках заседания круглого стола на вопросы кадастровых инженеров ответили представители Кадастровой палаты Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

кстати

Около 2 тыс. кадастровых инженеров работают по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Дело труба

Максим Еланский / В Петербурге обостряется ситуация вокруг строительства теплотрассы к жилому комплексу Riverside. Жители наб. Черной речки и ул. Графова считают, что работы ведутся с нарушениями, и опасаются за сохранность своих домов. Застройщик уверяет, что прокладка теплосети имеет всю разрешительную документацию и проходит под особым контролем. ➔

На прошлой неделе жители нескольких домов наб. Черной речки провели серию одиночных пикетов у зданий городских ведомств. Таким образом люди решили привлечь внимание властей к проблеме небезопасной прокладки теплотрассы через их дома к жилому комплексу Riverside. По всей видимости, это сделать удалось. На женщину с плакатами натолкнулся вице-губернатор Игорь Албин, который пообещал разобраться со стремительно накаляющейся ситуацией.

Напомним, 29 мая жители дома № 31 по наб. Черной речки провели одну ночь на улице. Они обнаружили, что выкопанная траншея для прокладки теплотрассы обвалилась. Яма в 1,5 м от жилого здания начала стремительно наполняться грунтовыми водами. Вызванные на место происшествия представители МЧС попросили граждан покинуть квартиры на время обследования дома. 30 мая на фасаде здания над провалом была обнаружена трещина. Сотрудниками МЧС были наклеены маяки, строителям рекомендовано остановить работы.

Жилой комплекс Riverside, расположенный между наб. Ушакова и наб. Черной речки, возводит компания Setl City через дочернюю компанию «Фаворит». Первая очередь ЖК была сдана в 2015 году. Теку-

Фото: Никита Крючков



Наружная теплотрасса к жилому комплексу пройдет вдоль набережной Черной речки

щая вводится сейчас. Правда, для новых корпусов комплекса не хватило изначально задействованных мощностей инженерных водных коммуникаций. Застройщик в 2013 году решил протянуть трубы

через Строгановский сад и Строгановский мост, но данные работы запретил КГИОП. Сейчас компания решила подсоединиться к узлу водной теплотрассы города на Сердобольской ул. Для этих целей органи-

зация начала прокладывать частично наружную эстакаду через ул. Графова.

По мнению местных жителей, внешняя металлическая эстакада в непосредственной близости от пешеходного Строгановского моста и Строгановского сада не только обезображивает перспективу Черной речки, но и нарушает законодательство об охранной зоне объектов культурного наследия.

В своей отправленной петиции к губернатору Петербурга Георгию Полтавченко граждане просят отменить действующий ордер ГАТИ и обязать «Фаворит» выполнить надлежащие проектные изыскания для поиска решения по обеспечению ЖК Riverside котельными на своей территории. В случае непреодолимых технических ограничений выполнить проектирование теплотрассы, обеспечив сохранность жилых домов.

Отметим, что в настоящее время строительные работы продолжаются. В пресс-службе Setl City сообщили, что компания «Росинжиниринг», являющаяся подрядчиком строительства теплотрассы, ежедневно осуществляет мониторинг состояния домов, соседствующих с траншеей. Все работы ведутся в строгом соответствии с разрешительной документацией и проектом, согласованным в ГАТИ. «Никакой опасности для домов данная траншея не несет. Об этом, в частности, свидетельствует и то, что 25 мая, еще до начала работ по прокладке траншеи по ул. Графова, компанией установлены цементные маяки на существующие старые трещины, имеющиеся на зданиях. Ежедневный мониторинг маяков показывает, что никакого воздействия на здание траншея не оказывает – они сохраняют целостность. На сегодняшний день полностью завершено укрепление стен траншеи. Никаких новых трещин в процессе мониторинга зданий не обнаружено», – подчеркнули в пресс-службе.

2016

День строителя

60 лет Всероссийскому профессиональному празднику

Санкт-Петербург

Программа праздника:

- Праздничный концерт в СКК «Ледовый дворец»
- Торжественная церемония награждения лучших строителей знаками отличия
- Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- Молебен в Храме строителей
- Конкурс рисунков «Мои родители – строители!»
- Фотоконкурс «Город строится – город живет!»
- Открытие стадиона «Метрострой». Спартакиада «За труд и долголетие». Футбольный матч
- Велопробег, посвященный 60-летию Дня строителя

Партнеры:

Генеральный информационный партнер:

Официальный информационный партнер:

Стратегический информационный партнер:

Дополнительная информация:
(812) 714-23-81, 570-30-63
www.stroysoyuz.ru

6+

РЕКЛАМА

16 июня

Предлагаем вам посетить совместный семинар ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов.

Бухгалтерская и налоговая отчетность за I полугодие 2016 года

В программе семинара:

1. Особенности составления отчетности с учетом изменений в законодательстве. Обзор последних изменений.
2. Налоговое законодательство. Анализ изменений: особенности и последствия.
3. НДС, НДФЛ, налог на прибыль и другие налоги. Особенности последних изменений и практика их применения.
4. Анализ последних изменений в нормативной правовой базе и правоприменительной практике.
5. Анализ наиболее распространенных ошибок при составлении отчетности.

Ответы на вопросы и практические рекомендации.

Время проведения:
10:00 - 17:00

Лекторы:
Куликов Алексей Александрович
Карандашова Ирина Игоревна

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

РЕКЛАМА

В тесной компании

Анастасия Лаптенюк / Первая волна лицензирования управляющих компаний, прокатившаяся год назад, как оказалось, «смысла» не так много игроков рынка управления МКД. А количество УК в Петербурге с мая 2015 года даже выросло. Как чувствуют себя управляющие компании сегодня, выяснил «Строительный Еженедельник». ➔

Согласно реестру лицензий Петербурга, размещенном на сайте Госжилинспекции, по состоянию на июнь 2016 года в городе насчитывается 414 лицензированных УК. Для сравнения, год назад, до проведения кампании по лицензированию, в Петербурге было зарегистрировано около 333 управляющих организаций.

Рынок управляющих компаний за этот год не изменился, считает генеральный директор саморегулируемой организации НП ПЖК «МежРегионРазвитие» Владислав Воронков. «Часть компаний ушли, не получив лицензию, но их количество для Петербурга невелико и не принципиально. Уже после лицензирования в 2015 и в 2016 году появилось порядка 60 новых УК, – приводит цифры господин Воронков. – Ожидаемого эффекта лицензирование не дало».

Например, выдача лицензий должна была заменить текущие проверки Госжилинспекции, но по факту все осталось как было. «Лицензирование привело только к одному результату: государство узнало, сколько на самом деле в стране управляющих компаний», – добавляет он.

Председатель совета Ассоциации управляющих и эксплуатационных организаций Евгений Пургин также не видит глобальных изменений на рынке управления МКД. Игроки остались все те же, только

мнение



Владимир Захаров, генеральный директор компании Cosmoservice:

➔ – В целом работа управляющих компаний после прохождения процедуры лицензирования не изменилась. Если рассматривать нашу компанию, то лицензирование деятельности управляющих компаний увеличило степень ответственности по качеству предоставляемых услуг. А все предусмотренные требования для получения лицензии, такие как наличие нежилого помещения, необходимого оборудования, штата сотрудников, соблюдение стандартов раскрытия информации и т.п., и раньше всегда соблюдались компанией. Прохождение лицензирования никоим образом не отразилось на рентабельности бизнеса управляющих компаний.

кому-то пришлось открыть новую фирму, получить лицензию и перевести в управление новой компании дома, бывшие в управлении закрытой УК. При этом, по мнению эксперта, небольшим компаниям стало труднее. Размеры штрафов для таких предприятий стали реальной угрозой банкротства. «Удержать лицензию сложнее, чем ее получить», – подтверждает Владислав Воронков.

Реально изменить что-то в системе управления МКД и повысить качество этих услуг, по мнению эксперта, могли бы новые нормативные предписания, более актуальные и четко сформулированные.

Помимо лицензирования управляющие компании в ближайшее время может ожидать еще одно испытание. В мае Министерством строительства РФ были подготовлены поправки в Жилищный кодекс, предлагающие исключить посредников в виде УК из цепочки оплаты за коммунальные услуги и перейти на «прямые договоры».

По поводу перехода на прямые договоры мнения экспертов разделились. Так, Владислав Воронков считает, что данное изменение непродуктивно и будет способствовать развитию монополий ресурсоснабжающих организаций.

Евгений Пургин видит в переходе на прямые договоры с РСО – один из способов решить задачу долгов УК перед монополистами. «Рентабельность управляющих организаций от этого только повысится, так как уменьшатся затраты на ведение расчетов с РСО и борьбу с неплательщиками», – аргументирует он.

Но сам проект поправок вызывает у спикера сомнения. «Закон описывает систему прямых расчетов, которая преподносится всем, кто не читает законы, как «прямые договоры». Ответственность управляющих организаций за неуплату собственниками ресурсов остается. То есть если жилец не оплатил квитанцию монополиста, отвечать и платить будет управляющая организация. В таком виде закон ничего не даст», – считает Евгений Пургин. Более позитивно смотрит на ситуацию и поддерживает изменения в ЖК генеральный директор компании Cosmoservice Владимир Захаров: «Исключение из цепочки оплаты за коммунальные услуги управляющих компаний уменьшит их кредиторскую задолженность. Кроме того, УК предоставляют большой спектр услуг по ремонту и содержанию помещений помимо коммунальных услуг. И при переходе на прямые договоры они смогут направить освободившееся время на улучшение качества своих услуг».

Впрочем, у новых поправок в ЖК действительно спорные шансы быть принятыми: Минэкономразвития РФ накануне выдало отрицательное заключение оценки регулирующего воздействия (ОРВ) на проект поправок. В министерстве видят угрозу для ресурсоснабжающих организаций, которые понесут дополнительную финансовую нагрузку на прием и администрирование платежей. «Ряд положений в документе не улучшит текущую ситуацию и добавит сложностей организациям и гражданам», – говорится в заключении.



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОСМОСЕРВИС»:

- новый стиль управления
- забота о людях
- доверительные отношения
- более семи каналов официальной коммуникации
- круглосуточное взаимодействие с домовладельцами
- бережное отношение к жилым домам
- высокая скорость исполнения обращений
- молодая команда специалистов

www.cosmoservice.spb.ru
cosmo@cosmoservice.spb.ru
(812) 332-05-05

194044, г. Санкт-Петербург,
Б. Сампсониевский пр., 4-6, лит. А

С заботой о вашем доме

Частники обустривают дома газобетоном

Федор Резкин / На фоне сокращения спроса на газобетон некоторые игроки рынка демонстрируют небывалый рост. Причина потребительского бума – частное строительство, объясняют эксперты. ➤

По предварительным оценкам специалистов, за пять месяцев 2016 года падение продаж в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составило от 7 до 10%. Однако на фоне падения продаж сегмент стеновых материалов демонстрирует небывалый рост. «Существенную поддержку рынку газобетона оказывает частный сектор», – говорит заместитель генерального директора Группы ЛСР по строительным материалам Василий Кострица.

Повышенный интерес к стеновым материалам из газобетона объясняется его свойствами и техническими характеристиками. К примеру, AEROC B300 пригоден для строительства однослойных каменных стен толщиной 200-300 мм. При этом требование к тепловой защите сохраняются в полном объеме. Как следствие, снижаются общие затраты на строительство и эксплуатацию.

«Газобетон все больше становится основой малоэтажного строительства. Если 10 лет назад до 80% производимого в России газобетона применялось в поэтажно опертых стенах зданий с монолитным каркасом, то сейчас ситуация обратная – около 80% газобетона используется в малоэтажном строительстве: ИЖС, дачное строительство, блокированные дома и т. п. Основным потребителем газобетона стал индивидуальный застройщик», – добавляет исполнительный директор НААГ Глеб Гринфельд.

Загородный конструктор

При возведении сложных загородных домов несущие функции выполняет каркас из железобетона, а внешние самонесущие стены кладутся из газобетонных блоков и играют роль ограждающих конструкций. Газобетон обладает низкой теплопроводностью и малым весом, благодаря этому оптимален для использования. Применяется газобетон для строительства летних дачных домов. Выбор в пользу этого материала обуславливается низкой ценой и высокой скоростью строительства.

Газобетон хорошо переносит температурные колебания и подходит для домов, которые владельцы посещают в зимние месяцы по выходным дням. Протапливание дома в холодный период времени означает сильный перепад температур, достигающий до 50 °С. Однако для быстрого прогрева дома и последующего отсутствия конденсата на стенах строительный материалу необходимо обладать минимальной теплоемкостью. У газобетона данный показатель относительно низкий и способен конкурировать с каркасными строениями. Не оказывает влияния на материал и сезонность проживания: в зимнее время года дачный дом может стоять неотапливаемым, и это не повлияет на газобетонные стены.

Все большую популярность у потребителей получает инновационный газобетон марки D300, который на сегодняшний день является самым теплым материалом для возведения несущих стен

Свою универсальность газобетон уже доказал: материал может быть использован в строительстве, работам по надстройке новых этажей дома, возведении пристроев и созданию межкомнатных перекрытий. При этом вес материала не требует усиления фундамента. В последнее время газобетон очень часто стали использовать для строительства заборов. В отличие от кирпичной кладки газобетон не требует усиленного фундамента.

По словам Глеба Гринфельда, в структуре продаж газобетона все более растет доля низких плотностей. «Газобетон марки D400 (плотность около 400 кг/куб. м) еще 10 лет назад считался исключительно теплоизоляционным материалом. Сейчас он широко используется для возведения несущих стен, на Северо-Западе использование материала с долей низких плотностей составляет около половины рынка.

Все активнее для устройства несущих стен применяется газобетон марки D300», – перечисляет Глеб Гринфельд.

С экспертом соглашаются и сами участники рынка. «Все большую популярность у потребителей получает инновационный газобетон марки D300, который на сегодняшний день является самым теплым материалом для возведения несущих стен», – сообщил «Строительному Еженедельнику» Василий Кострица. По его словам, продукт компании хорошо зарекомендовал себя в Европе и в ближайшее время упрочит свое положение на российском рынке.

Подтверждением словам Василия Кострицы служат данные продаж компании: по итогам мая компания «ЛСР. Стеновые материалы» впервые в своей

В марте 2016 года среди посетителей XVI строительной выставки «Строим дом» был проведен опрос. Маркетологи выяснили, что строители частных загородных домов и дач хорошо разбираются в производителях стеновых материалов и предпочитают использовать продукцию хорошо зарекомендовавших себя марок.

«Бренд – один из важнейших показателей при выборе стенового материала. В текущих экономических условиях люди отдают предпочтение проверенной продукции с лучшим соотношением цены и качества от крупнейших производителей», – уверен Василий Кострица.

По данным исследования, самым известным стеновым материалом у опрошенных был газобетон AEROC. Каждый третий опрошенный сам вспоминал наименование стенового материала, а каждый второй выделял бренд из предложенного ему многостраничного списка.

Вторую строчку известности марки получил бренд кирпича «ЛСР» с показателями 10,3 и 55,8% соответственно. Уточним, что под брендом «ЛСР» кирпич реализуется компанией «ЛСР. Стеновые» только с конца прошлого года. «Тенденция лидерства брендов AEROC и «ЛСР» на рынке стеновых материалов Санкт-Петербурга отмечается нами на протяжении нескольких лет с минимальными изменениями. В условиях текущей экономической ситуации все большее число непрофессиональных строителей начинают активнее интересоваться деталями возведения загородного дома, выбирать стеновые материалы, обращая внимание не только на цену, но и на стоимость последующего обслуживания дома», – заключает генеральный директор «АСИ Санкт-Петербург» Илья Мельник.

Результаты опроса также показали, что самыми предпочитаемыми марками стеновых материалов являются AEROC и «ЛСР»: наведенная известность составила 21,2 и 15,4% соответственно, а спонтанная – 21,8 и 12,2%. В целом по выборке 63% опрошенных знают о том, что AEROC – это марка газобетона, 47% осведомлены, что под брендом «ЛСР» выпускается керамический кирпич. В число ключевых атрибутов восприятия «ЛСР» вошли долговечность, теплоэффективность, современность и экологичность.

справка

Газобетон – пористый искусственный камень, разновидность ячеистых бетонов. Чем ниже плотность газобетона, тем ниже и его теплопроводность. Газобетон с классом прочности B2.0 (25 кг/кв. м) подходит для строительства 2-3-этажных домов, а класс прочности B2.5 (30 кг/кв. м) годится для строительства 4-этажных домов.



Покупатели идут за КАД

Татьяна Крамарева / Упрощение согласований при строительстве инженерных сетей, недавно принятое в Ленинградской области по инициативе Комитета государственного строительного надзора и экспертизы, станет существенной поддержкой для застройщиков, убежден Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». ➔

Факторы роста

«Если раньше речь шла о строительстве домов, то сейчас речь идет, конечно, строительстве жилых комплексов, обеспеченных инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой. Чтобы соблюсти сроки ввода в эксплуатацию объектов, необходимо еще и сдать идущие к ним сети. Конечно, упрощение согласований при строительстве сетей играет для нас важную роль», — отмечает он, говоря о недавнем расширении властями Ленинградской области перечня объектов, для строительства которых не требуется получения разрешения.

Таким образом, как и ожидающаяся к утверждению до конца нынешнего года поправка в 214-ФЗ, разрешающая застройщикам расходовать средства дольщиков на строительство социальных объектов, это станет фактором развития рынка жилищного строительства.

Кстати, для участников долевого строительства введение упомянутой поправки не означает их еще большего обременения за счет возможного расширения перечня социальных объектов, которые будут строиться на средства застройщика, во всяком случае при приобретении жилья в Ленинградской области.

«Ленинградская область достаточно гибко подходит к этому процессу в рамках областной программы «Светофор». Окончательные ее положения должны быть сформированы до конца июня. И уже сейчас понятно, что, во-первых, предложенные правила предусматривают все необходимое объекты социального назначения, а во-вторых, что региональные власти нас слышат, и наши предложения находят понимание у правительства Ленинградской области», — говорит Михаил Медведев.

Стоит также уточнить, что сегодняшняя рыночная ситуация, по его мнению, вполне благоприятна как для инвесторов со стажем, так и для новых игроков. «Сейчас войти на рынок сложнее, чем, например, десяток лет назад. Тем не менее в текущих довольно стабильных условиях можно работать и зарабатывать», — комментирует он, уточняя параллельно, что рентабельность проектов и модель построения бизнеса в целом должны сегодня быть объектом самого пристального внимания инвесторов. С другой стороны, сегодня рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга и Ленобласти дает участникам новые возможности в плане диверсификации потребительских характеристик проектов.

«Свой покупатель есть у любого жилья: как в пределах Петербурга, так и за городской чертой. Прописка сегодня практически не имеет значения для потребителей — их предпочтения зависят от параметров самих жилых комплексов, гибкости предлагаемых финансовых инструментов для их приобретения и т. д.», — уверен Михаил Медведев. По его мнению, отличительными достоинствами новых пригородных кварталов сегодня являются разнообразие моделей решения внутриквартирного пространства, близость к «вылетным» трассам, стилизованное архитектурное единство (реализуемое в проектах последних лет). «Люди более мобильны, чем раньше. Количество машин увеличивается, и меняется психология. Близость к маршрутам выходного дня становится для опреде-

Фото: Никита Крючков



Петербургская прописка практически не имеет значения для покупателей.

Их предпочтения зависят от характеристик ЖК и разнообразия возможностей для приобретения там квартир

ленной части покупателей все более важной», — констатирует он.

При этом, полагает застройщик, в случае с новыми кварталами за городской чертой регулирует темпы и объемы строительства действительно рынок. «Если бы жилые комплексы на границе города и области были по определению плохими, там никто не покупал бы квартиры. Но мы фиксируем очень большой объем продаж именно по таким объектам. Люди хотят там жить. Можно что угодно говорить о недостатках этих ЖК, но факт спроса остается главным показателем», — делает вывод господин Медведев, определяя и «откровенно плохие

главное, что поддерживает продажи в строящихся объектах в Петербурге и на пригородных территориях Ленинградской области, — подчеркивает генеральный директор ГК «ЦДС», — тот факт, что потребность в жилье — базовая для человека».

Дороги осилит идущий

Проектирование и строительство дорожной инфраструктуры, развитие сети дорог остается самым затратным разделом в комплексном развитии территории под жилищное строительство. Сегодня ни для

такую нагрузку не потянуть. Необходимо объединяться с партнерами по рынку, Администрацией Ленинградской области, возможно, через участие в федеральных государственных программах», — говорит Михаил Медведев. На примере проектов, реализуемых сегодня ГК «ЦДС», принцип совместного решения вопросов строительства дорожной инфраструктуры воплощается в одновременном проектировании (силами ГК «ЦДС» и властей региона) объектов дорожной инфраструктуры для обеспечения транспортной доступности территории новой застройки в Новосаратовке (Всеволожского района). В сфере ответственности Ленобласти — разработка проекта расширения Октябрьской набережной. Застройщик, со своей стороны, проектирует дорогу, которая соединит эту набережную с Мурманским шоссе с подключением к развязке там же (проект последней разрабатывается совместно с девелопером Tellus-group). «Технически с развитием дорожной инфраструктуры там все более или менее понятно, как и во всех локациях, где мы работаем», — комментирует Михаил Медведев. При этом он не отрицает, что как застройщик концентрируется на решении актуальных вопросов, не принимая участия в оценке отдаленных перспектив дорожного строительства. «Если бы мы строили вблизи Ржевского полигона или непосредственно в его границах, тогда надо было бы решать связанные с ним вопросы транспортной инфраструктуры. Наверное, эти земли хорошо бы ввести в оборот. Но нас там нет, и мы об этом пока не думаем», — резюмирует он.

Михаил Медведев: «С конкуренцией связаны сложности. Но у нее есть и свои плюсы: конкуренция заставляет компании работать на рынке более активно, более правильно и не расслабляться»

жилые комплексы». «Это ЖК, которые вводятся без разрешения на строительство и с неправильно оформленной градостроительной документацией», — уточняет он.

Весенние тезисы

Наиболее ярким итогом весны-2016 на рынке жилищного строительства Михаил Медведев называет именно сохранение стабильного спроса на жилье в новостройках Санкт-Петербурга и пригородных районов Ленобласти. При этом аналитики зафиксировали перераспределение спроса за счет перетекания потенциальных покупателей от одних, менее ликвидных, объектов к более ликвидным. Был отмечен также небольшой скачок в объеме сделок, заключенных в марте на фоне ожиданий прекращения государственного субсидирования ипотечной ставки. Когда этого не произошло, в апреле спрос «просел» как раз в пределах мартовского роста. Однако

бизнеса, ни для власти не является предметом спора идея совместной ответственности за развитие этого направления. Однако представления о разграничении ответственности могут пока еще не совпадать. «Согласен, что строительство внутриквартальных сетей — наша сфера. Что касается строительства трасс, подобных продолжению Пискаревского проспекта, — мы, конечно, будем принимать участие в таких проектах, но это не должно быть только нашим делом», — полагает Михаил Медведев. По его словам, если на начало проектирования (реализуемого на средства «ЦДС») предварительная сметная стоимость строительства этой трассы протяженностью чуть более 7 км оценивалась в 2,2 млрд рублей, на выходе проектной документации стоимость строительства выросла почти до 3,5 млрд рублей. «Строительство дорог означает существенную финансовую нагрузку. Отдельно взятому застройщику или даже пулу строительных компаний

цифра

7-10 тыс.

рублей составляет сегодня социальная нагрузка в стоимости 1 кв. м жилья в Ленобласти

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Москвы отложил рассмотрение дела о банкротстве** ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой» до 6 сентября. Представитель временного управляющего сообщил в суде, что пока не рассмотрено требование ФГУП «Спецстройинжиниринг» при Спецстрое России на 98 млрд рублей. В случае удовлетворения требования данной организации она получит решающее преимущество в вынесении решений на первом собрании кредиторов. «Корпорация «Трансстрой» – крупная генподрядная строительная организация в области инфраструктурного строительства. Работала на многих объектах в Москве, в олимпийском Сочи. Процедура наблюдения была введена в ИК «Трансстрой» в мае 2015 года по заявлению ООО «Фонд инвестиционных программ», долг перед которым составлял всего 3 млн рублей.

➔ **Петербургский городской суд признал иск** природоохранного прокурора к ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» обоснованным. Ранее Дзержинский районный суд Петербурга отказал в удовлетворении исковых требований прокурора. Год назад природоохранная прокуратура выявила существенное превышение объемов сброса сточных вод с допустимыми концентрациями загрязняющих веществ на выпуске ЮЗД-26 в реку Сосновка и предписала провести ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» ряд мероприятий, направленных на исправление нарушений. Однако они выполнены не были. Сейчас исполнение решения суда по данному делу находится на контроле природоохранной прокуратуры Петербурга.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск** Сбербанка о взыскании 1 млрд рублей с компаний, входящих в группу «Элис»: ООО «Альфа», ООО «Талисман», ООО «Стройкорпорация «Элис». Общий долг структур «Элис» перед Сбербанком составляет около 3 млрд рублей. Сейчас структуры «Элис» находятся в предбанкротном состоянии. Также на прошлой неделе дольщики жилого комплекса «Звезда», возводимого СК «Элис» на Московском пр., пожаловались на застройщика в прокуратуру. Просрочка сдачи объекта сейчас составляет 20 месяцев. Дольщики считают, что стали жертвой мошенничества, и просят прокуратуру предпринять меры. Стройкорпорация «Элис» была основана в 1998 году предпринимателями Вадимом Штерцером и Андреем Брындиковым. Первый жилой проект компания реализовала в 2003 году.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск** о банкротстве ЗАО «Строительно-монтажное управление № 303». Истцом является ЗАО «Северный проектно-изыскательский институт «Севпромпроект». Ответчик задолжал истцу 1,8 млн рублей за разработку проектной документации. Решение по первому небанкротному иску «СМУ-303» не выполнило. В судебном производстве находятся еще около 10 исков к ответчику от коммерческих и государственных организаций. «СМУ-303» было создано в 1998 году. Основная специализация – прокладка инженерных коммуникаций. Работало на крупных подрядках в Петербурге и Ленобласти.

«Мирный» исход

Максим Еланский / Суд признал законным выданное Госстройнадзором разрешение на строительство элитного дома на ул. Мира, 36, на месте аварийного здания. Опротестовать работы застройщика пытались градозащитники. ➔

Петербургский городской суд несколько дней назад признал правомочным выданное Госстройнадзором разрешение на строительство дома на ул. Мира, 36. Возводить его должна компания «Коннолахтинский, 55». Против появления элитного дома в Петроградском районе выступали градозащитники, которые и пытались остановить стройку через суд.

Напомним, компания «Коннолахтинский, 55» приобрела земельный участок на ул. Мира в 2011 году с аукциона за 75 млн рублей. В придачу получила находящееся на нем расселенное жилое здание 1902 года постройки, признанное необратимо аварийным. По условиям договора с городом инвестор должен был снести историческое здание и при строительстве нового с внешней стороны повторить фасады демонтированного дома. Несколько лет организация согласовала свой проект с городскими надзорными органами, подстраивалась под изменения в законодательстве. Однако в декабре 2014 года губернатор Георгий Полтавченко предложил городским чиновникам выкупить участок у инвестора и возвести сквер. В феврале 2015-го все вновь изменилось, деволеперу дали добро на строительство, и он уже через два дня вышел на объект и начал снос исторического здания.

Правда, слишком быстрое начало работ на площадке получилось несколько скандальным. Госстройнадзор, когда внутренние стены старого здания были уже снесены, приостановил демонтажные работы на объекте из-за отсутствия временного ограждения. Согласовать все работы компания смогла только через месяц. Правда, не начала их из-за судебного иска градозащитников.

Общественники в своем иске в Куйбышевский районный суд, поданном в конце февраля 2015 года, считали снос исторического здания незаконным. Городские активисты полагали, что оно должно быть сохранено, как того требовали отдельные положения инвестиционного договора между Смольным и застройщиком.

В пресс-службе петербургского Госстройнадзора отмечают, что данное дело рассматривали две судебные инстанции. Они проверяли соответствие выданного



Историческое здание на ул. Мира давно было признано необратимо аварийным

разрешения требованиям в том числе и законодательства об охране объектов культурного наследия. Куйбышевский районный суд отказал истцам в удовлетворении требований. В городском суде заявители уже сами отказались от своего иска. В связи с этим решение первой инстанции горсудом было оставлено без изменений. Таким образом, законность действий Госстройнадзора была признана окончательно.

Эксперты полагают, что отказ от иска, по всей видимости, связан с тем, что исторический объект уже потерян. Сама площадка из-за тяжбы сторон могла длительное время оставаться за забором, что не делает данный квартал на Петроградке краше.

Ранее глава компании «Коннолахтинский, 55» Александр Ранков в комментарии «Строительному Еженедельнику» отмечал, что ему непонятна позиция градозащитников. «Строительство дома проходит на законных основаниях. Сносимое здание не является историческим и не относится к объектам культурного насле-

дия. На мой взгляд, наши градозащитники попросту ангажированы и работают на свой имидж», – делал вывод застройщик.

Ввиду годового простоя жилой комплекс «Атлант» на ул. Мира, 36, застройщик планирует сдать в III квартале 2017 года. Со стороны ул. Мира, 36, здание повторит внешним видом и фасадами снесенное историческое здание, со стороны Котовского дом будет восьмизэтажным с подземным паркингом. Общая площадь здания составит около 5 тыс. кв. м, в нем разместятся 57 квартир. Первоначальный объем инвестиций в проект составлял 400 млн рублей.

цифра

75 млн

рублей – изначальная стоимость участка на ул. Мира, 36

тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства»** объявило новый конкурс на достройку Синопской наб. Проектом предусмотрено выделение на разных уровнях основных транспортных и пешеходных потоков и устройство нового проезда в районе пересечения Синопской наб. с Херсонской ул. со строительством тоннеля. Начальная цена контракта составляет 1,98 млрд рублей. Заявки принимаются до 14 июня 2016 года, итоги конкурса подведут на следующий день. Плановый срок окончания строительства – 25 июня 2017 года. Отметим, что это третья попытка определить подрядчика. Первая процедура была объявлена в марте этого года. Претендентами выступали петербургское ООО «ГЕОИЗОЛ» с ценой 1,88 млрд рублей

и ПАО «Волгомост» из Саратова – 1,59 млрд рублей. Однако обе компании представили неполные пакеты документов. Второй конкурс с ограниченным участием был признан несостоявшимся в мае по причине отсутствия заявок. Текущая процедура подешевела на 3 млн рублей.

➔ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» информирует** о конкурсе на строительство и реконструкцию водоснабжения и канализации в Красносельском районе. Как следует из техзадания, работы развернутся в районе 18-23 км Волхонского шоссе. Подрядчику предстоит построить почти 10 км водопроводных сетей. Также в обязанности исполнителя входит промывка и телеметрия ранее проложенной

канализации и прокладка электрического кабеля для подключения КНС на Трудовой ул., разработка программного обеспечения, монтаж и пусконаладка КНС. Стоимость работ определена в сумму 202,4 млн рублей. Заявки принимаются до 29 июня, их рассмотрение и оценка назначены на 6 июля 2016 года.

➔ **ГУП «Петербургский метрополитен» ищет подрядчика** на укладку нового асфальта на при вестибульных территориях метрополитена или на площадках у отдельных электродепо. Стоимость контракта составляет 151,4 млн рублей. Заявки принимаются до 30 июня, их рассмотрение и подведение итогов назначены на 14 июля. Сроки производства работ – с 26 июля

2016 года по 25 декабря 2018 года. Они должны вестись круглосуточно по будним дням.

➔ **АО «Санкт-Петербургские электрические сети» выбрало подрядчика** на выполнение комплекса работ по электроснабжению объектов Крестовского острова. Это петербургское ООО «Селена Монтаж». Объектами электроснабжения являются Невско-Василеостровская линия от станции «Приморская» до станции «Улица Савушкина», включая «Новокрестовскую», терминал гостевой гавани на Крестовском острове с гидротехническими сооружениями, а также входная группа футбольного стадиона. Стоимость работ составляет 60,5 млн рублей. Контракт заключается сроком на 16 недель.

Нина Креславская: «Без скачков и падений»

Дарья Литвинова / Начало лета для ГК «РосСтройИнвест» ознаменовалось объявлением о том, что в ближайшие 2-3 месяца на рынок будет выведен новый проект ЖК «Два ангела» в Красногвардейском районе Петербурга. О том, как сегодняшнее состояние рынка влияет на новые и уже реализующиеся проекты компании, рассказала в интервью «Строительному Еженедельнику» Нина Креславская, заместитель председателя совета директоров ГК «РосСтройИнвест».

– На прошлой неделе стало известно о новом проекте «РосСтройИнвеста» в Красногвардейском районе. Территория Охты нынче очень популярна у застройщиков. Чем ваш проект будет выделяться на фоне других?

– Для нас как для застройщика каждый следующий проект должен быть лучше предыдущих. Без всякого преувеличения отмечу, что проект ЖК «Два ангела» получился очень ярким в архитектурном плане. У него отличное местоположение – зеленая зона на берегу Охты, близости от метро, в двух шагах от театра «Буйф». Мы не гнались за метрами, проект по сравнению с другими жилыми комплексами, заявленными к реализации в этом районе, получился небольшим, общая площадь – 17,5 тыс. кв. м. Это объект очень комфортный для проживания с соответствующим набором опций комфорта: кирпично-монолитная технология, витражное остекление балконов, интересные планировки квартир. На стройплощадку мы планируем выйти в конце лета. Территория действительно популярная – поблизости строят «СПб Реновация», SRV, Setl City. Уверена, что жильцы «дома небесного класса» будут счастливо в нем жить.

– В День города ГК «РосСтройИнвест» открыла продажи во второй очереди ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая». Насколько высотный проект интересен покупателям, как идут продажи?

– У нас уже есть успешный опыт возведения жилой высоты – ЖК «Князь Александр Невский». На сегодняшний день все квартиры в нем проданы. Покупателям интересны такие проекты. С высоты открывается очень красивый вид на город, на Неву. ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» также имеет замечательные видовые характеристики, обе высоты смотрят на Неву. Продажи на объекте идут вполне успешно, хотя ажиотажа нет. В первой очереди мы уже закончили стадию фундамента, вышли на этажи. По второй очереди мы вышли на стадию фундамента. Оба высотных комплекса являются доминантами в своих локациях, а в сочетании друг с другом формируют высотный горизонт города в верховьях Невы.

– Отражаются ли изменения, происходящие на рынке строительства, на проектах компании в количественном, качественном отношении? Есть ли опции, которые приходится регулировать «вручную» вслед за изменяющимся рынком?

– Мы ничего не меняем на ходу, не вносим корректировки на стадии реализации проекта. Хотя, действительно, перед тем как приступить к возведению ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая», мы снизили высоту проекта со 140 до 100 м и тем самым его удешевили. Не секрет, что инженерные системы жизнеобеспечения высотных зданий в связи с падением курса рубля сильно подорожали, так как

Фото: Никита Кречков



Значительная социальная нагрузка есть и сейчас во всех наших проектах. Если в результате законодательных нововведений она увеличится, вполне вероятно, что вырастет и цена на квартиры

они исключительно зарубежного производства. Но такое решение мы приняли до начала строительства, а не в процессе. Конечно, мы проводим оптимизацию и развиваем программу импортозамещения, стараемся использовать отечественные аналоги стройматериалов, но в целом это не влияет на качество наших проектов. Сроки реализации проектов мы выдерживаем строго, без каких-либо переносов.

– Московский проспект и его окрестности – своего рода ярмарка тщеславия для застройщиков. Соседство лучших образцов сталинского ампира заставляет держать планку максимально высоко. ЖК «Кремлевские звезды» будет соответствовать требованиям окружения?

– Для нас никогда не представлялось непосильной задачей красиво вписать проект в окружающую среду, и ЖК «Кремлевские звезды» тому яркое подтверждение. Проект небольшой, жилая площадь – 21,3 тыс. кв. м, тем не менее он будет очень заметным и по соседству с более крупным ЖК «Доминантна» компании «Элис».

Кстати, многие его жильцы заявили о желании приобрести квартиру у нас, планируя улучшить условия проживания. Упомяну и о том, что мы очень аккуратно и тщательно проводили работы по созданию фундамента на этом объекте, для того чтобы не потревожить соседей. Сейчас мы вышли на этап возведения первых этажей.

– Проект ЖК «Два ангела» тоже небольшой. Означает ли это, что ГК «РосСтройИнвест» сознательно делает ставку на развитие локальной застройки, оставляя КОТ за пределами своих интересов?

– Не могу не признать, что в кризис локальные, небольшие проекты для компании нашего уровня гораздо «оборотистей», чем комплексное освоение. Это экономика, и тут не поспоришь: с КОТ в кризис нам работать тяжелее. Фактически первые очереди таких проектов должны «отбить» серьезные вложения в инфраструктурную подготовку больших территорий, и рентабельность появляется только при реализации следующих очередей. Но это не значит, что нам не инте-

ресны проекты комплексного освоения. Например, ЖК «Золотые купола» в Сертолово – красивый проект, и работать над ним не менее интересно.

– Как решилась в «Золотых куполах» проблема с водоотведением?

– Централизованное водоотведение будет построено. Работы по строительству сетей уже начались, сроки сдачи объекта меняться не будут.

– Проекты «РосСтройИнвеста» очень разноплановы – малоэтажные «Золотые купола», высотки «Петр Великий и Екатерина Великая», ЖК «Город мастеров» комфорт-класса в Калининском районе, ЖК «Старая крепость» в Мурино. Наблюдаете ли вы миграцию спроса в этих проектах?

– Да, изменения есть. Например, в данный момент самым популярным нашим проектом является ЖК «Старая крепость» в Мурино.

– Он самый доступный?

– Самый доступный по цене – ЖК «Золотые купола». Думаю, причина возросшей популярности проекта в Мурино – его высокая степень готовности. Но и проект хороший, в обустроенной и зеленой части Мурино. Изменения зависят и от того, как меняется ценник у конкурентов, выходят ли на рынок новые проекты.

– Продолжает ли ваша компания пополнять земельный банк, какие локации для вас не теряют своей привлекательности?

– Да, мы ведем переговоры с собственниками земельных участков как в Петербурге и Ленинградской области, так и в Московском регионе. Мы внимательно рассматриваем варианты, считаем экономику будущих проектов. Возможно, корректировки внесет и планируемое изменение ПЗЗ в городе, и утверждение программы «Светофор» в Ленобласти. Мы ждем новых параметров, но ни от одной идеи пока не отказываемся. Значительная социальная нагрузка есть и сейчас во всех наших проектах. Если в результате законодательных нововведений она увеличится, вполне вероятно, что вырастет и цена на квартиры. Но мы надеемся, что все будет в разумных пределах.

Совсем недавно, 9 июня, мы выиграли торги Российского аукционного дома и купили новый участок на пр. Маршала Блюхера, 12. Это будет уже третий наш проект в районе Полюстрово. Уже построен ЖК «Утренняя звезда» и заселяется первая очередь ЖК «Город мастеров». Мы рады этому пополнению нашего земельного банка в хорошем, перспективном районе Санкт-Петербурга.

– Какие тенденции, на ваш взгляд, будут преобладать на строительном рынке Петербурга в ближайшее время?

– В начале года был некоторый всплеск покупательской активности, который, возможно, был связан с продлением субсидирования государством ипотеки. Потом он сменился относительным апрельским затишьем, а сейчас спрос выровнялся. Если не случится глобальных внешнеэкономических потрясений, спрос будет оставаться стабильным до конца года, без скачков и падений.

цифра

555 тыс.

кв. м – общая площадь жилья, которое строит ГК «РосСтройИнвест» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

НОВОСТИ

40 млрд рублей отправят в канализацию и водоочистку

Игорь Федоров / Правительство Ленинградской области намерено развивать централизованную систему водоснабжения и водоотведения. На ее реконструкцию потребуется 40 млрд рублей и 15-20 лет.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко провел совещание по вопросу создания централизованной схемы водоснабжения и водоотведения региона.

«За несколько лет правительством были направлены значительные средства на модернизацию инженерной инфраструктуры, однако желаемого эффекта достигнуто не было», – сказал губернатор.

Директор ГУП «Водоканал Ленинградской области» Саяд Алиев сообщил, что степень изношенности систем в некоторых районах достигает 95% и ситуация продолжает ухудшаться. По мнению собравшихся, бедственная ситуация есть следствие передачи мощностей муниципальным образованиям. «Порядка 80% муниципалитетов не имеют свободных ресурсов, а 90% вообще не имеют возможности финансировать что-то кроме основных защищенных статей бюджета», – заявил губернатор. Приглашенный в качестве эксперта генеральный директор ГУП «Водоканал СПб» Феликс Кармазинов сообщил, что за 5-7 лет и при должном финансировании можно навести порядок.

В результате было принято решение создать комиссию, которая займется разработкой технического задания на разработку схемы модернизации системы водоснабжения и водоотведения региона. В конце года правительство Ленобласти намерено провести конкурс. По оценкам губернатора, затраты на модернизацию составят порядка 40 млрд рублей в течение 20 лет. Стоимость разработки схемы модернизации обойдется бюджету еще в 50 млн рублей.

Одновременно областной Водоканал будет укрупняться за счет передачи из районов активов. Консолидация активов должна завершиться к 2020 году. Реконструировать эти объекты будет правительство Ленобласти за счет бюджета. Хотя Александр Дрозденко не исключает вариант передачи объектов в концессию.

Возраст с комфортом

Ольга Кантемирова / В пос. Комарово Курортного района Петербурга открылся гериатрический центр «Спутник». Это первый в городе частный пансионат для пожилых людей, построенный с нуля за счет инвесторов.

В минувшую среду состоялось открытие центра, а после представители индустрии предоставления услуг старшему поколению поговорили о сложностях в реализации таких проектов и о том, почему их реализуется так мало. Соорганизаторами мероприятия выступили НП «Объединение компаний индустрии услуг старшему поколению» и НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» (РГУД).

Как сообщил генеральный директор «Спутника» Сергей Кинович, участок для строительства Смольный на льготных условиях аренды выделил пять лет назад. Год ушел на согласования, после чего началось строительство, продлившееся четыре года. Центр состоит из двух трехэтажных корпусов, газовой котельной и гаража на четыре машино-места. Общая площадь построек – 4,5 тыс. кв. м. Пансионат рассчитан на 64 человека. В здании есть процедурные, стоматологические и диагностические кабинеты, соляная пещера, зал лечебной физкультуры, душевые комнаты, столовая, библиотека, салон красоты, отделение для 10 дементных пациентов. Мебель в центре тоже специальная – ее разработала финская компания Isku. «Для старшего поколения в коллекции есть кресла и диваны ИКИ из влагостойких тканей и антимикробных материалов. Мягкая мебель оснащается съемными непромокаемыми чехлами», – объяснили в компании.

Стоимость проживания, питания и медицинского наблюдения составляет от 3,5 до 4,5 тыс. рублей в сутки в зависимости от состояния пенсионера. Инвестиции в проект составили 17 млн USD по «среднему» за четыре года курсу. Инвестором выступил председатель совета директоров группы «Илим» Захар Смушкин. «У нас есть еще два участка. Позже мы думаем построить там либо бассейн, может, еще эконом-корпус. Существующие сейчас корпуса, безусловно, VIP-класса», – подчеркнул Сергей Кинович.

Стройка с препятствиями

Как объясняет Сергей Кинович, в процессе строительства пансионата возникла масса проблем, которые начались еще с момента подготовки участка. Во-первых, за каждую вырубленную «взрослую» елку инвестор заплатил по 800 тыс. рублей, взамен посадив пять молоденьких. Далее – отсутствие инженерных сетей. Так, водопровод пришлось тянуть на протяжении 2 км. «Мы его «забирали» через железную дорогу. Для того, чтобы его провести нам пришлось укреплять железнодорожные пути на 40 м в обе стороны. Все нужно было утверждать с Министерством путей сообщения, мы оплачивали каждое согласование», – вспоминает Сергей Кинович.

Отдельная история – СНиПы для таких учреждений, часть нормативов которых не менялась с 70-х годов прошлого века. Так, например, кухонный блок для пансионатов должен быть площадью не меньше 350 кв. м. В то же время, по словам господина Киновича, в ресторанах в центре Петербурга общей площадью 150 кв. м кухня располагается на 25 «квадратах» из них. Еще одна головная боль – длительные согласования с контролирующими ведомствами. «В Роспотребнадзоре есть два отдела – один выдает разрешения, другой контролирует сделанное. Пока нам первый согласовывал проекты, СНиПы поменялись, и второй заставил все менять. В следующий раз мы поступили иначе – позвали на платную консультацию сотрудников обоих отделов. Однако один нашел 24 замечания, другой всего четыре», – развел руками Сергей Кинович.



Номер в пансионате для людей старшего поколения «Спутник»

Также во время строительства центра возникли сложности с подрядчиком – ПСК «Пулково», которую через полтора года решили сменить. «Они не укладывались в темпы, смета дорожала. Достраивала объект компания ГК «Ярус», – пояснил господин Кинович.

Вместе с землей для «Спутника» участки в аренду от города получили еще два инвестора – ассоциация «ИДУД Хасадим» и подрядная компания СТЕР. По словам директора ассоциации «ИДУД Хасадим» Леонида Колтона, сейчас на завершающей стадии находится строительство пансионата «Курортный» в пос. Песочный на 93 номера. Объем вложений в проект он оглашать не стал, сообщив, что инвестором выступила группа частных лиц. Открыть пансионат планируется в сентябре этого года. «У нас по сравнению со «Спутником» центр попроще, для пациентов среднего класса», – сказал Леонид Колтон.

Государство в стороне

Вместе с землей для «Спутника» участки в аренду от города получили еще два инвестора – ассоциация «ИДУД Хасадим» и подрядная компания СТЕР. По словам директора ассоциации «ИДУД Хасадим» Леонида Колтона, сейчас на завершающей стадии находится строительство пансионата «Курортный» в пос. Песочный на 93 номера. Объем вложений в проект он оглашать не стал, сообщив, что инвестором выступила группа частных лиц. Открыть пансионат планируется в сентябре этого года. «У нас по сравнению со «Спутником» центр попроще, для пациентов среднего класса», – сказал Леонид Колтон.

КСТАТИ

По данным экспертов «Проекта 60+», в пансионатах Петербурга пребывают около 8 тыс. человек, около 4 тыс. – в Ленобласти. Дополнительная потребность в обоих регионах – 4 тыс. мест.

А вот в компании СТЕР к строительству так и не приступили. Причина – проблемы с инженерными коммуникациями. По словам руководителя «Проекта 60+» Вадима Бараусова, власти города сейчас ищут инвестора для данного участка, чтобы он реализовал подобный проект. Спикер также добавил, что сейчас мало кто строит с нуля частные пансионаты, в основном инвесторы переделывают под эти нужды обычные коттеджи, не приспособленные для проживания пожилых жильцов. Кстати, на строительство пансионатов для пожилых людей ежегодно регионам выделяются государственные субсидии, однако в Петербурге такая практика не распространена – профильные комитеты не заявляются на получение средств, хотя строительство таких объектов пользуется спросом у застройщиков. «Сейчас мы обсуждаем с девелоперами строительство такого жилья эконом- и комфорт-класса и видим, что с их стороны интерес явно стал выше», – отметил Вадим Бараусов. По словам управляющей коттеджным поселком «Репино Бриз» группы ПСН Виктории Ботовой, в компании думают над реконструкцией принадлежавшего им пансионата в Репино именно для отдыха или постоянного пребывания пожилых людей. «Сначала мы думали реконструировать его в центр реабилитации после пластических операций, но потом выяснилось, что спрос на пансионат для пожилых выше», – отметила госпожа Ботова.

«Форматов домов для пожилых людей должно быть много: дизайн, архитектура, класс, место – все разное. Без прихода на этот рынок частного капитала, без взаимодействия государства и бизнеса проблему качественного оказания услуг пожилым людям не решить», – считает председатель совета НП «Объединение компаний индустрии услуг старшему поколению» Наталья Курачева.

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПУБЛИКАТОР**

правовых актов
в области проектирования,
реконструкции, строительства,
капитального ремонта

8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru



Постановление Правительства
Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

РЕКЛАМА

мнение



Вадим Бараусов, руководитель «Проекта 60+»:

– На рынке пансионатов для пожилых пока нет крупных, квалифицированных, финансово устойчивых операторов, с которыми инвестор мог бы подписать договор аренды на 15-20 лет. Чем больше будет появляться реальных примеров, уже работающих объектов такой недвижимости, тем охотнее инвесторы будут вкладываться в такие проекты.

Связь количества и качества

Ольга Фельдман / К 2030 году население Петербурга составит более 5,5 млн человек. Взаимосвязь демографических тенденций и качества жизни горожан выясняли на заседании круглого стола в городском Комитете по градостроительству и архитектуре. 

Инициатором проведения заседания круглого стола выступило СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга». Экспертный разговор на тему «Планирование развития Санкт-Петербурга: градостроительство, демография и качество жизни» состоялся в рамках серии мероприятий по подготовке нового Генерального плана Санкт-Петербурга с разработкой концепции совместного градостроительного развития города и территорий Ленинградской области.

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев во вступительном слове подчеркнул важность всесторонней экспертной оценки параметров, закладываемых в будущий Генплан: «Новый Генплан – колоссальное событие, последствия которого распространятся на долгие годы и во многом определяют развитие Петербурга. Важно принять взвешенные решения. От правильной оценки процессов, которые будут происходить с населением, зависит очень многое в части градостроительного развития. Очень правильно, что демографические вопросы обсуждаются в прямой связи с качеством жизни, ведь наша конечная цель – создать условия для обеспечения высокого качества жизни горожан».

По словам директора СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга» Юрия Бакея, демографический прогноз – один из ключевых моментов при разработке документов долгосрочного территориального планирования, а неточность в прогнозе по процессам демографии может снизить весомость и значимость разрабатываемого Генплана.



Согласно исследованиям, количество граждан трудоспособного возраста в Петербурге с каждым годом становится все меньше

Интересно, что прогнозы ведущих ученых-демографов Петербурга, прозвучавшие на заседании, несколько разнятся. Так, по разным оценкам, в 2030 году в Петербурге будут жить от 5,7 до 6,4 млн человек. Как объяснила Наталья Чистякова, кандидат экономических наук, старший научный сотрудник ИПРЭ РАН, прогноз зависит от влияния слишком большого количества факторов. Если, например, естественный прирост населения Петербурга предскажем, то численность миграции спрогно-

зировать сложнее. На прирост населения влияет и тот факт, что Петербург продолжает быть крупным образовательным центром страны. Закрытие филиалов вузов в регионах подталкивает молодежь к переезду в Петербург.

Тем не менее, согласно исследованиям, население Петербурга стареет, количество граждан трудоспособного возраста (от 30 до 50 лет) уменьшается, что представляет собой серьезную проблему. По данным Сергея Иванова, доктора экономических наук, заведующего лабораторией проблем развития социального и экологического пространства и воспроизводства трудовых ресурсов региона ИПРЭ РАН, к 2030 году доля людей старше 60 лет составит от 22 до 32%. При этом, говоря о средней продолжительности жизни, демографы прогнозируют 78 лет для женщин и 70 лет для мужчин.

Закрывать потребность в трудоспособном населении могут мигранты. Величину миграционного потока эксперты оценивают в 15% от численности населения.

По мнению Ирины Елисейевой, доктора экономических наук, профессора, заведующей кафедрой «Статистика и эконометрика» СПбГЭУ, при условии сохранения существующего уровня инфраструктуры предельная численность для комфортного проживания в Петербурге составляет 7 млн человек.

 Прогноз численности населения Санкт-Петербурга на конец года, тыс. человек

Источник прогноза	Год разработки прогноза	2015	2016	2018	2020	2025	2030
Закон о Генеральном плане Санкт-Петербурга	2005	-	-	4800-5000	-	-	-
Концепция демографического развития Санкт-Петербурга на период до 2015 года	2006	4401,1	-	-	4335,4	4259,6	-
Стратегия-2030	2014	-	-	-	5541,0	5728,0	5870,0
Прогноз ИОГВ	2014	5334,4	5435,9	5641,5	5848,4	6113,3	6199,9
I проект НГП	2014	5246,5	-	-	5634,6	6010,2	6352,8
II проект НГП	2015	5195,0	5232,0	-	5451,0	5918,0	6232,0
Петростат	2015	5252,6	5322,5	5459,0	5588,6	5864,0	6070,4
Петростат	2016	5225,7	5280,6	5363,2	5438,4	5587,1	5684,9

Источник: СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга»

Большую Морскую благоустраивают

Ольга Фельдман / Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга объявил о проведении в 2016 году архитектурного конкурса на проект благоустройства территории Большой Морской ул.

Как сообщила пресс-служба КГА, конкурс представляет собой «мероприятие в сфере ландшафтной архитектуры и благоустройства по формированию целостного облика городских территорий

средствами современного дизайна на конкурсной основе с созданием проекта благоустройства (стадии концепция и рабочий проект) территории Большой Морской ул. (участок от арки Главного штаба до Невского пр.)».

Для участия в конкурсе приглашаются архитекторы и ландшафтные архитекторы, дизайнеры, художники (отдельные мастера или мастерские и творческие коллективы). Конкурс состоит из двух этапов. Первый этап представляет

собою отборочный творческий конкурс концепций. Его итоги планируют подвести 12 июля 2016 года. Второй этап – выполнение рабочего проекта в соответствии с отобранной жюри конкурса концепцией. Он должен завершиться 25 октября 2016 года. Представленные на конкурс концепции должны отвечать ряду критериев. Так, планировка объекта не должна нарушать «архитектурный облик Санкт-Петербурга, эстетическое состояние территории Санкт-

Петербурга», обеспечить «доступность объекта для маломобильных групп населения», сохранить «перспективный вид на арку Главного штаба», обеспечить «экономическую эффективности реализации проекта» и др.

Дополнительную информацию об условиях проведения конкурса можно получить на сайте Комитета по градостроительству и архитектуре по адресу: www.kgainfo.ru, раздел «Градостроительные конкурсы».

НОВОСТИ

Ландшафтный урбанизм

Ольга Фельдман / В Петербурге 8 и 9 июня прошла международная конференция «Ландшафтный дизайн города». Эксперты обсуждали новые решения для общественных пространств и ландшафтной архитектуры мегаполисов.

Приветствуя участников конференции, вице-губернатор Игорь Албин подчеркнул, что правительство города уделяет особое внимание тому, чтобы благоустроенные, комфортные, привлекательные, доступные общественные пространства стали неотъемлемой частью среды исторических и современных районов, развивающихся территорий города: «В 2018 году нам предстоит принять Генеральный план развития Санкт-Петербурга. Одной из главных задач при его подготовке является сохранение общественных пространств города – это ценный вклад в развитие города, вклад для будущих поколений», – сказал вице-губернатор. Отвечая на вопросы журналистов, Игорь Албин отметил, что в 2016 году будет продолжена программа реконструкции и благоустройства более 10 исторических улиц, среди которых Лиговский пр., Малая Морская, Садовая и Пушкинская ул. Создание пешеходной зоны на Большой Морской ул. планируется как продолжение и развитие системы исторических общественных пространств – Дворцовой площади и Невского пр. На основе существующих пешеходных пространств предполагается формирование целостной непрерывной системы пешеходного движения, охватывающей весь исторический центр Петербурга.

По словам городских чиновников, город активно «озеленяется». Среди проектов, которые будут реализованы в городе уже в ближайшее время, – парк «Парад садов» в Пушкинском районе, который был заложен в прошлом году. Этот парк станет частью въездной зоны Северной столицы. Игорь Албин рассказал, что уже поручил профильным ведомствам соединить новый парк с «ЭкспоФорумом». Разрабатывается концепция благоустройства парка «Яблоновский сад» в Невском районе, проектируется новый ландшафтный объект в районе Лахтинского разлива – «Экопарк», уже разработана концепция благоустройства Муринского парка в Калининском районе.

К финалу близится создание новой рекреационной зоны с променадом, спортивными комплексами и велодорожками на Южной дороге Крестовского острова.

Также было отмечено, что в Петербурге появятся не менее 18 рекреационных зон и парков, специально оборудованных для маломобильных граждан. Как отметила Лариса Каннуникова, начальник управления ландшафтной архитектуры КГА, первый такой парк, скорее всего, появится в поселке Солнечное.

Напомним, международная конференция «Ландшафтный дизайн города» проводится ежегодно с 2006 года. За это время число стран-участников выросло с восьми до 21. Организация мероприятий конференции осуществляется правительством Санкт-Петербурга, Комитетом по градостроительству и архитектуре, Ассоциацией ландшафтных архитекторов России (АЛАРОС).

Банк «Российский капитал» намерен создать своего застройщика

Об этом сообщил журналистам в Москве вице-президент банка Марат Оганесян, передает портал asninfo.ru. «Собственный застройщик необходим, чтобы максимально эффективно организовать работу санатора. Есть земельный участок – мы предполагаем оформить на него разрешительную документацию и через нашего застройщика эту территорию осваивать. Тем самым мы получим большую прибыль, которая пойдет на компенсацию тех потерь, которые мы несем по достройке объектов «СУ-155», – сказал Марат Оганесян.

Очередной корпус ЖК «Солнечный» прошел проверку Госстройнадзора

Комитет государственного надзора Ленинградской области выдал заключение о соответствии корпуса № 8 ЖК «Солнечный», возводимого ГК «Арсенал-Недвижимость» в Мурино, всем техническим нормам и регламентам, сообщает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу застройщика. По итогам проверки специалисты комиссии присвоили дому высокий (В) класс энергетической эффективности. Здание полностью соответствует проектной документации, государственным стандартам, строительным нормам и правилам. Следующим, завершающим этапом станет ввод дома в эксплуатацию – он запланирован на II квартал 2016 года.

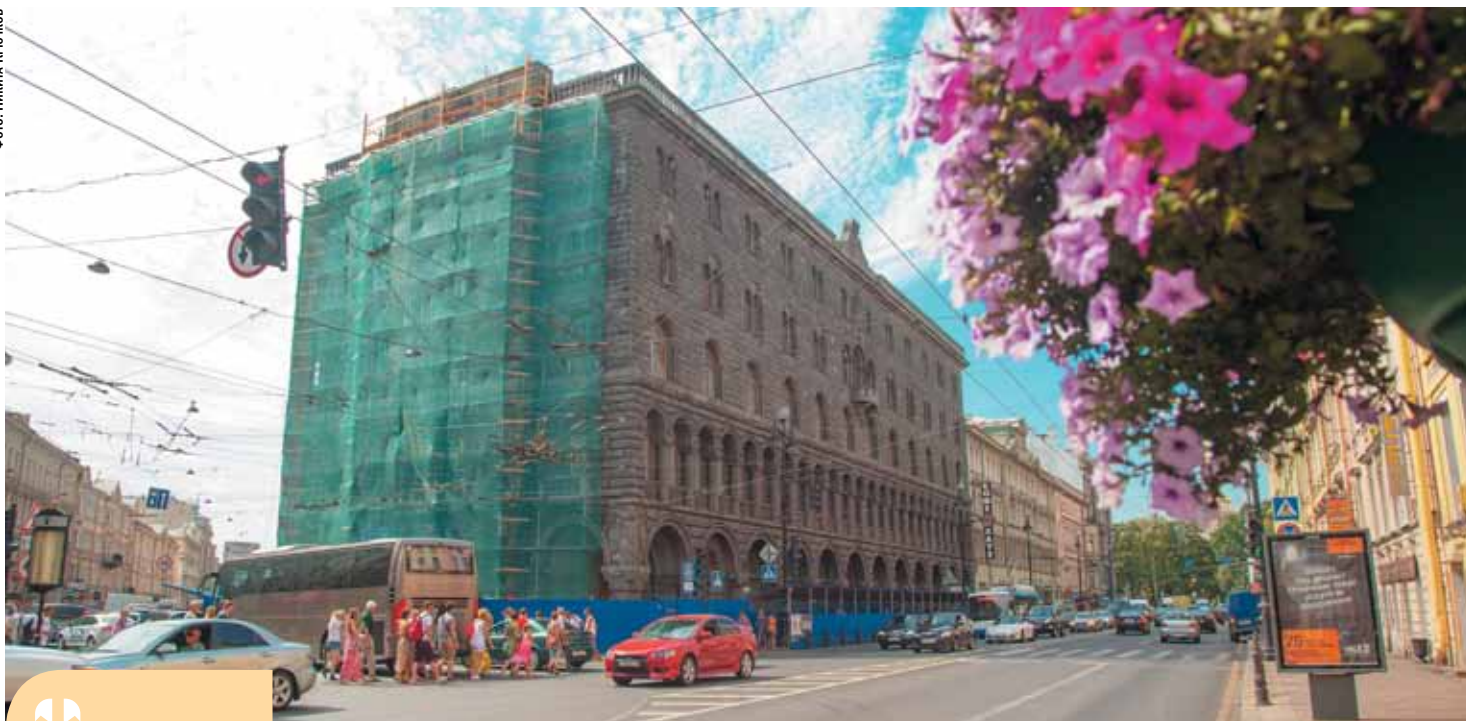
Vertical зарегистрировался

Апарт-отель Vertical, возведенный международной компанией NAI Bescar в Адмиралтейском районе Петербурга, стал первым получившим свидетельство категории «звездности», передает портал asninfo.ru со ссылкой на компанию NAI Bescar. Vertical стал одним из немногих отелей, который будет законно принимать гостей этим летом, так как в соответствии с требованиями 108-ФЗ все отели, не прошедшие регистрацию, должны прекратить работу с 1 июля 2016 года.

«Метрострой» – лидер чемпионата России

Петербургский клуб «Метрострой» вновь вернул себе лидерство в Суперлиге чемпионата России по хоккею на траве среди женских команд. Возглавить турнирную таблицу петербургским хоккеисткам позволили две уверенные домашние победы над командой «Коммунальщик» из Барнаула. Как сообщили в «Метрострое», компания поддерживает хоккей на траве на протяжении уже почти 10 лет. Сегодня женская и мужская команды Петербурга носят имя «Метрострой», они ежегодно показывают высокие результаты в российских чемпионатах и на международном уровне. В этом году откроется после реконструкции стадион «Метростроя» на Левашовском пр. Новое поле, сделанное по самым высоким международным стандартам хоккея на траве, станет основной тренировочной и соревновательной базой наших хоккеистов. Открытие запланировано на август и будет приурочено ко Дню строителя.

Фото: Никита Крючков



Здание бывших авиакасс на Невском пр., 7-9 компания «ИФГ-Базис-Проект» получила в мае 2010 года

Сбербанк откроет пятизвездочный отель

Михаил Светлов / Право построить гостиницу в здании бывших авиакасс на Невском пр. перешло к Сбербанку. Бывший инвестор, компания «ИФГ-Базис-Проект», брала в Сбербанке два кредита на 25 млн USD. Но, судя по всему, в кризис кредитная нагрузка стала для девелопера чрезмерной. ➔

На прошлой неделе стало известно, что проект гостиницы под брендом Jumeirah на Невском пр., 7-9, которым последние шесть лет занималась компания «ИФГ-Базис-Проект», связанная с экс-гендиректором холдинга «Базовый элемент» Евгением Тонкачевым, перешел под контроль ПАО «Сбербанк». В банке сообщили, речь идет о переходе права на актив из-за проблемной задолженности. Ранее сообщалось, что Сбербанк открыл компании две кредитные линии – на 15 млн и 10 млн USD со сроком погашения в 2023 и 2024 годах. Какой-то из этих кредитов (или оба вместе) и стали причиной возникновения «проблемной задолженно-

рублей для реконструкции под отель из 76 номеров. Это бывший дом Вавельберга, построенный в 1911-1912 годах для одного из городских банков. Инвестиции в реконструкцию оценивались в 100 млн USD. В инвестиционные условия по проекту входило также решение имущественных вопросов – в здании было около 10 арендаторов, в том числе Центральное агентство воздушных сообщений (ЦАВС), которое занимало 3,6 тыс. кв. м, и УФАС по Петербургу (1 тыс. кв. м). Сроки не были выдержаны, потому что пришлось долго подбирать помещение для ЦАВС, переезд которого затянул проект примерно на 13 месяцев. В 2013 году инвестор дого-

сделать. С рублевыми кредитами тоже много трудностей – ставки выросли. С проблемными кредиторами банки обычно не церемонятся – забирают собственность должников. Хотя сами банки утверждают, что залоговое имущество для них обременительно – портит отчетность и отвлекает финансовые и человеческие ресурсы», – говорит исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. Тем не менее примеров, когда банкиры становятся девелоперами поневоле, немало. Можно вспомнить историю «ИВИ-93», проекты которой (четыре недостроенных дома на 300 квартир) в прошлый кризис перешли под контроль структуры Альфа-Банка. Три дома были достроены к 2011 году ее «дочками», а еще один проект на Детской ул. приобрели структуры «Ханса Групп» под доходный дом, который был сдан в 2012 году. Много объектов, которые кредитовал банк «Санкт-Петербург», потом получила на достройку и в управление компания «Ренорд-инвест». В их числе активы строительного холдинга «Строймонтаж», промышленных холдингов «Севкабель» и «УИМП». «Это нормальная практика. Но для управления этими активами нужна серьезная команда и инвестиции. Это нагрузка на баланс банка, которая мешает росту его капитализации», – заключила Екатерина Запороженко из Docklands Development.

Сбербанк завершает экспертизу проекта и ищет инвестора для окончания работ. Не исключено, что гостиницу банк достроит собственными силами

сти». Сейчас Сбербанк завершает экспертизу проекта и ищет инвестора для завершения работ. Правда, не исключено, что гостиницу банк достроит собственными силами – такой опыт у него есть. Договоренности с оператором Jumeirah также сохраняются. В Комитете по инвестициям Смольного сообщили, что после перехода прав на проект к Сбербанку инвестор не подавал заявку на продление срока реализации этого проекта, который истекает в июне этого года.

Проект с историей

Здание бывших авиакасс на Невском пр., 7-9, площадью 9,1 тыс. кв. м компания «ИФГ-Базис-Проект» получила в мае 2010 года на четыре года за 111,3 млн

рублей для реконструкции под отель из 76 номеров. Это бывший дом Вавельберга, построенный в 1911-1912 годах для одного из городских банков. Инвестиции в реконструкцию оценивались в 100 млн USD. В инвестиционные условия по проекту входило также решение имущественных вопросов – в здании было около 10 арендаторов, в том числе Центральное агентство воздушных сообщений (ЦАВС), которое занимало 3,6 тыс. кв. м, и УФАС по Петербургу (1 тыс. кв. м). Сроки не были выдержаны, потому что пришлось долго подбирать помещение для ЦАВС, переезд которого затянул проект примерно на 13 месяцев. В 2013 году инвестор дого-

Девелоперы поневоле

Участники рынка говорят, что кредитное бремя в кризис для них стало очень ощутимо. «Многие девелоперы поспешили продать проекты и объекты, под которые им приходилось брать валютные кредиты. И горе тем, кто не успел это

цифра

100 млн USD

примерный объем инвестиций в реконструкцию здания под отель

Время «велодольщиков»

Ольга Кантемирова / Летом, когда продажи жилья из-за сезона отпусков падают, застройщики ради повышения спроса идут на многое. «Строительный Еженедельник» узнал о скидках и необычных акциях от застройщиков Петербурга и Ленобласти в летний период. ➔

Среднестатистический летний дисконт от застройщиков – 10-15% от стоимости квартиры. По словам генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь» Арсения Васильева, для повышения спроса у покупателей в июне застройщик предлагает 50 квартир со скидкой до 15%. Все они расположены в строящихся корпусах ЖК «Тридевяtkино царство» в пос. Мурино. Компания «Кивеннапа» до 30 июня предлагает приобрести готовый таунхаус в Гатчинском районе площадью 107 кв. м со скидкой 10%.

Разнообразные акции предлагают и городские застройщики. Так, в июне на квартиры пятого корпуса ЖК «Калина-парк 2» от ЛСР (Калининский район) действует акция «Квартира месяца», дающая возможность приобретения жилья со скидкой 10%. В ЖК «Триумф Парк», который строит MirLand Development, началась акция «Отделка в подарок», распространяющаяся на третью очередь комплекса. «Дом сдастся летом, осенью начнется заселение. 25 квартир в готовом доме с полной чистовой отделкой продаются по стоимости квартир без отделки», – рассказала директор по маркетингу MirLand Development Елена Валуева.

Не обошлась без летних акций и компания ЛенСпецСМУ. До 30 июня там продают квартиры с 10% скидкой в строящихся корпусах 3 и 4 ЖК «Самоцветы», который компания возводит на набережной реки Смоленки на Васильевском острове, в корпусах 5 и 6 ЖК «Московские ворота» и в обоих корпусах комплекса «Ландыши», строящегося в Калининском районе.

Объявила летнюю акцию ГК «С.Э.Р.» на свой ЖК «Усадьба на Ланском» в Выборгском районе. Застройщик снизил перво-



Для повышения покупательской активности застройщики дарят клиентам велосипеды

щила региональный директор по реализации недвижимости Группы ЛСР на Северо-Западе Юлия Ружицкая.

В УК «Теорема» решили подойти к скидкам творчески. Там с июня по август действуют «летние цены» в рамках акции «Хорошим людям – скидка 15%». «Потенциальным покупателям не стоит глубоко рефлексировать, ибо мы всех считаем хорошими», – успокоила руководитель отдела продаж УК «Теорема» Марина Агеева. Предложение распространяется на «однушки» определенного типа в корпусах первой очереди, которые будут сданы в этом году. 15%-ю скидку можно будет получить при 100%-й оплате в течение

подбирают квартиры для себя или своих детей», – прокомментировал Арсений Васильев.

Светлана Денисова объясняет, что традиционные скидки предлагаются в начале года, потому как в январе обычно снижается деловая активность и, как правило, начиная с декабря объявляются новые акции, которые пролонгируются на весь январь. «На рынке недвижимости увеличивается сезонная активность в первой половине года (в марте и апреле) и во второй половине года – с сентября и по нарастающей до декабря месяца», – сказала Светлана Денисова.

Как объяснил коммерческий директор «Главстрой-СПб» Алексей Гусев, в текущем году устойчивым уровнем спроса характеризовались февраль и март, в апреле было отмечено небольшое снижение, эта тенденция продолжила развитие в мае. «Совокупно в I квартале 2016 года продажи «Главстрой-СПб» составили 63 тыс. кв. м, что соответствует уровню рекордного 2014 года», – констатировал спикер.

Арсений Васильев подчеркивает, что все тенденции роста и снижения спроса у покупателей характерны для стабильной экономической ситуации, рынка, на котором присутствует планомерное поступательное развитие. Серьезные экономические и политические изменения могут внести существенные коррективы в рыночные показатели.

«Что касается больших скидок, которые использует ряд застройщиков, то они уже давно превратились в маркетинговый инструмент, не всегда эквивалентный выгодной стоимости квартиры», – считает господин Васильев.

кстати

Елена Валуева считает, что для привлечения покупателя важен комплекс инструментов в целом: «Одних привлекают скидки, других – дополнительные опции (возможность внести деньги позже или паркинг в подарок). На данный момент возможностей для снижения цен у застройщиков нет, себестоимость строительства и сопутствующих расходов растет и не позволяет давать больших скидок покупателям».

НОВОСТИ

ЖК «Твин Хаус» начнут возводить в конце лета

Анастасия Лаптенюк / Московская компания Glorax Development, получившая права на достройку замороженных объектов на Гражданском пр. и Будапештской ул., планирует начать активную работу на строительной площадке ЖК «Твин Хаус» в течение трех месяцев.

Об этом сообщил руководитель проектов Glorax Development Иван Бажин. «В настоящее время на площадке «Твин Хаус» демонтирован объект незавершенного строительства, идет обследование свайного поля. В ближайшие 2-3 месяца там начнется активная работа», – рассказал Иван Бажин.

Аналогичные работы по обследованию свайного поля идут на площадке «Мейн Хаус» на Гражданском пр. Большая часть квартир в «Твин Хаус» и «Мейн Хаус» (порядка 60%) будет предоставлена ранее обманутым дольщикам. Так, в «Твин Хаус» на Будапештской ул. компания реализует всего 40% от имеющихся квартир (8 тыс. из 20 тыс. кв. м).

Работа с дольщиками находится в активной стадии. В «Твин Хаус» с 35 из 42 участников долевого строительства подписаны соглашения о заключении договоров долевого участия. По «Мейн Хаус» на Гражданском пр. ситуация сложнее: из 243 дольщиков соглашения подписаны только с 191.

Иван Бажин подчеркнул, что дольщики не понесут дополнительной финансовой нагрузки и получат квартиры практически такого же метража, за который заплатили в начале 2000-х. При расчете квартирографии в компании пытались совместить две задачи: сохранить коммерческую привлекательность для покупателя и создать нарезку, которая обеспечила бы необходимые площади для обманутых дольщиков.

Но при всех стараниях отклонения, пусть и не критичные (плюс минус 5 кв. м) от первоначальных площадей возможны. «Мы не можем попасть метр в метр», – пояснил господин Бажин. – И предлагаем, если это отклонение выше, доплатить. Мы делаем так, чтобы клиент мог получить не меньше или ненамного меньше ранее оплаченной площади».

В этом случае у дольщиков остается возможность доплатить за дополнительные метры по их рыночной стоимости. В «Мейн Хаусе» цена за «квадрат» начинается от 77 тыс. рублей, в «Твин Хаусе» – от 78 тыс. рублей. В Glorax Development не исключают возможность в дальнейшем предлагать ранее обманутым дольщикам замену с доплатой: например, трехкомнатную квартиру вместо однокомнатной. В компании не исключают, что за 10 лет ожидания квартир приоритеты дольщиков могли измениться.

Напомним, оба недостроенных объекта перешли к Glorax Development от компании «Чесма-инвест», начавшей реализацию проекта еще в 2000 году. В связи невыполнением ею обязательств был проведен новый аукцион, победителем которого стало ООО «ПСМ-Классик». Летом 2015 были согласованы финансовые условия переустройства и переоформления доли ООО «ПСМ-Классик» на компанию Glorax Development.

На рынке недвижимости сезонная активность увеличивается в марте и апреле, а также с сентября по декабрь

начальный взнос с 30 до 10%. Здесь также продлили срок рассрочки оплаты на период ремонтов и заселения – до июня 2018 года.

Креативный подход

Помимо стандартных скидок на жилье застройщики Петербурга предлагают необычные или локальные акции, распространяющиеся на определенные группы клиентов. В частности, как объясняет начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова, этим летом застройщик проводит региональную рекламную кампанию и предоставляет скидку 2% всем жителям Ямало-Ненецкого автономного округа. «Это один из регионов, который дает нам много покупателей», – сказала Светлана Денисова.

В Группе ЛСР началась акция «Родителям – скидки». Так, до конца июня на квартиры в жилых комплексах бизнес-класса и класса масс-маркет (кроме ЖК «Цветной город») действует скидка в размере 3 тыс. рублей с каждого 1 кв. м приобретаемой квартиры. «Акция приурочена к Международному дню защиты детей. Для участия в ней нужно, чтобы кто-нибудь из покупателей был родителем несовершеннолетнего ребенка», – сооб-

двух месяцев с даты подписания договора или при покупке квартиры в ипотеку. Кроме того, в ЖК «Пять звезд» тем, кто купит более одной квартиры, дополнительно скинут еще 2%.

А в компании Setl City начиная с июня покупателям дарят велосипеды. Основная цель акции – дать возможность будущим новоселам «попробовать велоспортивный» и другую инфраструктуру для велосипедистов» в жилых комплексах застройщика. Акция распространяется на ЖК «Чистое небо», «Солнечный город», «GreenЛандия» и «Семь столиц».

Когда брать

По мнению представителей ведущих застройщиков Петербурга и Ленобласти, летом спрос на квартиры падает, хотя в последние годы эта тенденция несколько изменилась. «Рынок недвижимости обладает сезонностью – летом наступает некоторый спад активности покупателей, которые переключаются на вопросы организации детского отдыха, планирования своего отпуска. Вопросы покупки квартир уходят на второй план. Но в последние годы отток петербургских покупателей практически полностью компенсируется региональными клиентами, которые летом

Фото: Никита Крючков



Два земельных участка общей площадью 73,3 тыс. кв. м принадлежали ОАО «Оборонсервис»

Аукцион без торга

Игорь Федоров / Строительная компания «РосСтройИнвест» приобрела два земельных участка на пр. Маршала Блюхера. Здесь компания построит паркинги, детский сад, физкультурно-оздоровительный центр, трансформаторную подстанцию и, конечно, жилье, возможно, комфорт-класса. ➔

Два земельных участка общей площадью 73,3 тыс. кв. м принадлежали ОАО «Оборонсервис». Реализовать недвижимость было поручено Российскому аукционному дому (РАД). На аукцион заявились два претендента, но торги завершились сразу после открытия. Лот был продан по стартовой стоимости за 470 млн рублей.

«Сегодняшние торги – превосходный результат, учитывая непростую градостроительную ситуацию в Санкт-Петербурге и сложности с получением

внешнего финансирования. Безусловным плюсом сделки явилась готовность собственника предоставить покупателю возможность оплаты участка в рассрочку за три года», – говорит Андрей Степаненко.

Позже генеральный директор РАД Андрей Степаненко рассказал, что число интересующихся значительно превышало количество участников. По его мнению, многие надеялись, что торги пройдут по голландской системе – на понижение стоимости.

Как рассказал представитель компании «РосСтройИнвест», общая площадь застройки участка составляет 52 тыс. кв. м, из которых 31 тыс. предназначена под строительство жилого дома (общая площадь квартир – 21 тыс. кв. м, площадь коммерческих помещений – 10 тыс. кв. м). Оставшиеся 21 тыс. кв. м отведены под строительство детского сада, физкультурно-оздоровительного центра, четырех паркингов и трансформаторной подстанции.

Для «РосСтройИнвеста» район Блюхера хорошо знаком. Компания уже реализовала два проекта комфорт-класса. Первый – ЖК «Утренняя звезда» – построен полностью. Во втором – ЖК «Город мастеров» – готовится к сдаче первая очередь.

«Это последний участок в уже обустроенном районе с хорошей социальной инфраструктурой. Квартал за последние несколько лет практически полностью сформировался, поэтому спрос на жилье здесь хороший», – считает руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. По мнению исполнительного директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного, стоимость квартир на начальном этапе может составить от 80–85 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от типа квартир. «Полагаю, несмотря на кризис, на недвижимость будет спрос», – подытожил он.

В свою очередь, генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге» Николай Лавров так характеризует район: «В последние годы здесь строятся и уже построены современные жилые комплексы эконом- и комфорт-класса. Развитая социальная инфраструктура, обилие парков и зелени, относительная близость к центру привлекают многих. Из минусов я бы назвал отсутствие метро, однако наземный транспорт, на мой взгляд, компенсирует этот недостаток. Спрос на жилье здесь достаточно высок, а цены на жилье на 10% выше, чем в Девяткино. Например, студия в строящемся доме со сроком сдачи в 2019 году стоит от 2,2 млн рублей».

КСТАТИ

В декабре 2015 года эти же участки выставались на торги РАД за 504 млн рублей, но аукцион не состоялся.

Очередные торги имуществом АО «Гарнизон» (ранее «Оборонсервис») состоятся в рамках поручения Оборонстроя. На продажу будет выставлено две территории. Первая – 40 га на пересечении Очаковского и Аминьевского шоссе (Москва) – по цене около 5 млрд рублей. Второй участок – 37 га на Щелковском шоссе (Балашиха) с начальной ценой около 1,5 млрд рублей.

Растяжимая оплата

Ольга Кантемирова / До 2018 года в городе Сертолово Всеволожского района появятся три важных социальных объекта: поликлиника, детсад и Дом культуры. Новые механизмы выкупа, сроки и нюансы строительства обсудили власти Ленобласти в минувшую пятницу.

Власти Ленобласти опробуют новый способ оплаты с подрядчиками – в рассрочку. Платить будут и в процессе выполнения работ, и несколько лет после.

Пилотный объект, строительство которого будет финансироваться по такой схеме, – поликлиника в Сертолово. Она станет первым этапом строительства больнично-поликлинического комплекса, общая стоимость которого составляет 13,5 млрд рублей. Проектированием объекта занимается «РосСтройИнвест». Поликлиника рассчитана на 850 посещений в смену, включает в себя стационар дневного пребывания на 120 коек, отделение скорой медицинской помощи

и отдельную котельную. По словам заместителя председателя правительства Ленобласти Михаила Москвина, проектная и сметная документация уже получила положительное заключение экспертизы. «Стоимость строительства оценивается в 3 млрд рублей, работы надо выполнить за три года. У нас нет возможности оплатить всю сумму за этот срок, поэтому мы предложили вариант финансирования данного проекта за пределами трехлетнего периода», – объяснил

Михаил Москвин. Заместитель председателя Комитета финансов Ленобласти Татьяна Михайлова сообщила, что речь идет о государственном контракте с рассрочкой платежа. «Оплачивать работы будут поэтапно и «растянуто». В данном случае подрядчик должен завершить строительство до 2018 года, а платить ему мы будем ежегодно до 2021 года», – объяснила Татьяна Михайлова. Михаил Москвин добавил, что конкурс по поиску подрядчика для строительства поликлиники будет объявлен в июле или августе: «Мы заключим договор с организацией, у которой есть собственные оборотные средства либо возможность кредитования в банке. Возмещение процентной ставки мы предусмотрели». Далее участники совещания обсудили реконструкцию здания бывшего Дома офицеров, которое пустует последние шесть лет, в Дом культуры. Проектно-сметную докумен-

тацию для объекта готовит ЗАО «Невские магистрали». Глава Всеволожского района Владимир Драчев отчитался: по проекту положительное заключение получено, однако сметную документацию пришлось переделывать. В итоге районным властям дали поручение получить положительное заключение по проектно-сметной документации до середины августа, чтобы в этом году уже найти подрядчика и заключить с ним госконтракт на реконструкцию ДК. И наконец, возможно, самый ожидаемый соцобъект для Сертолово – детский сад. В середине мая жители города, особенно прекрасная его половина, организовали народный сход из-за очереди в детские сады. Сейчас она составляет 425 человек, 200 из которых – дети от трех до семи лет. Для того чтобы оперативно решить эту проблему, областные власти планируют выкупить строящийся детский сад на 240 мест в Сертолово по ул. Кожемякина. С 2011 года этот объект возводит ООО «ЦБИ». Изначально детсад предназначался для детей сотрудников компании.

«Планируем достроить детский сад в декабре этого года. Уже начали отделку внутренних помещений. Мы готовы пойти либо на заключение инвестдоговора по передаче учреждения в аренду району, либо на выкуп здания», – сказал директор ООО «ЦБИ» Эдуард Гузиев. Михаил Москвин объяснил, что область готова предоставить району субсидии для выкупа объекта. Как правило, детсады приобретаются у инвесторов по следующей схеме: 70% – областной бюджет, 30% – муниципальный. В связи с этим Комитет по строительству Ленобласти до конца лета проработает механизм выкупа дошкольного учреждения. Предусматриваются два варианта: после проведения экспертизы сметной документации или по методике расчета Минстроя, согласно которой стоимость такого объекта составляет 232 млн рублей. Вместе с тем специалисты районной администрации проработают со строителями вопросы отделки и оборудования детского сада, чтобы они соответствовали принятым стандартам.

МНЕНИЕ



Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленинградской области:

➔ – На этой неделе встречаемся с застройщиками, которые проектируют в Сертолово частную ледовую арену. Объект хоть и частный, но социальной направленности, так что здесь нужно посодействовать. Мы хотим помочь с подключением к инженерным сетям и с подъездными путями. Надеемся, что тогда инвестор предоставит посещение арены для местных детей на льготных условиях.

Экспертиза накануне перемен

Татьяна Крамарева / Уменьшение объемов строительства, перманентная «актуализация» профильного законодательства, использование административного ресурса для лоббирования интересов государственной экспертизы – вот лишь некоторые из факторов, препятствующих развитию экспертизы строительных проектов как отрасли, по мнению самих экспертов. ➔

«Мешает повсеместное уменьшение объемов гражданского, промышленного и жилого строительства, а также различное отношение, подход и требования государственных структур, курирующих строительную отрасль, к государственным и негосударственным экспертизам», – утверждает Максим Яковлев, генеральный директор ООО «Эксперт проект». «В отдельных субъектах РФ застройщики отмечают настоятельные рекомендации обращаться только в свою государственную-негосударственную экспертизу. «Совмещение государственной и негосударственной экспертиз в рамках одной государственной организации с общей материальной базой, одним штатом экспертов и в одно рабочее время надо прекратить», – убежден он.

«Давайте все-таки четко разведем сферы государственной и негосударственной экспертизы», – вторит коллеге Виталий Реут, генеральный директор ООО «Север-Град». «Если проекты финансируются государством, пусть этим занимается государственная экспертиза. Но когда государственная экспертиза получает право негосэкспертизы, это дает почву для недобросовестной конкуренции, поскольку, как правило, государственные экспертизы теперь находятся в структурах строительного надзора», – отмечает он.

Кроме всего прочего, уточняет Максим Яковлев, у госэкспертиз в этих условиях есть возможность демпинговать. По его данным, в ряде отдаленных от столичного региона субъектов РФ уменьшение цены проведения экспертизы от официального расчета составляет до 10 раз.

Стратегической помехой участники рынка называют и разное отношение к заключениям государственной и негосударственной экспертизы: если положения вторых для различных контролирующих органов незыблемы, то первые допустимо критиковать и исправлять. «Развитию экспертной отрасли препятствует отсутствие жестких критериев требовательности представителей органов власти при приеме документации», – комментирует Вадим Персов, генеральный директор ООО «Межрегиональная Негосударственная Экспертиза». «Некоторые заключения «коллег», которые нам приносят при внесении изменений в проектную документацию, нас откровенно расстраивают. А ведь по таким «заключениям» выданы разрешения на строительство. Особенно раньше

этим грешили муниципалы», – добавляет он, делая вывод, что отсутствие жестких требований к аккредитации экспертных организаций и ответственности экспертов за выдаваемые заключения по рассматриваемым разделам серьезно сдерживают развитие отрасли.

Новое или лучшее

Стремительные и многочисленные изменения в законодательстве, регулирующем строительную сферу в целом и вопросы, связанные с экспертизой строительной документации в частности, получают неоднозначную оценку участников рынка. Так, по мнению Максима Яковлева, все перемены в нормативно-технической базе сводятся к «смене обложек норм тридцатилетней давности», при этом своды правил фактически превращаются из технического документа в юридический.

Совмещение государственной и негосударственной экспертиз в рамках одной государственной организации с общей материальной базой надо прекратить

В свою очередь, Виталий Реут констатирует, что взамен разрушенной советской нормативной базы так и не появилась новая – не теоретическая разработка, а база, которой можно было бы реально пользоваться. «Нормативная база настолько разветвлена, в ее создании участвует столько разных министерств и ведомств, одни и те же термины трактуются настолько по-разному, что все это создает хаос», – говорит он. При этом изменения, вносящиеся в профильное законодательство, в том числе в Градостроительный кодекс, по его мнению, ведут не к упрощению, а к дальнейшему усложнению правил. А новации, предполагающие широкое применение современных средств коммуникации, искусственно навязываемые законодателем, очень далеки от российских реалий. «Как не можем мы выпускать автомобили, сопоставимые с Mercedes или Porsche, так и в проектом деле не вышли еще на уровень, когда все можно делать в электронном виде, пересылать из Австралии в Америку и т. д.», – заявляет он.

Однако Артем Рыжиков, генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения», акцентирует внимание именно на том, что благодаря внешним факторам «отрасль вышла на новый этап развития», но не всем изменения по душе, поскольку требуют повышения качества работы. «Компании-профессионалы, которые сумели наработать свой пул клиентов, сегодня активно участвуют в модернизации отрасли. Внедрение электронных сервисов, нового программного обеспечения и подготовка к переходу на электронный документооборот – это лишь часть изменений, происходящих в институте экспертизы», – констатирует он.

Говоря о факторах положительного влияния на институт экспертизы, представители профессионального сообщества отмечают в большинстве своем возможности выбора для заказчиков и появление

здоровой конкуренции среди негосударственных экспертиз. «Заказчик выбирает и готов платить организации, работающей оперативно и имеющей грамотных, ответственных экспертов в своем штате», – комментирует Максим Яковлев.

Сократить издержки

«Нынешняя ситуация заставляет постоянно «быть в тонусе», мобилизовать все ресурсы. За последнее время нам пришлось пересмотреть многие моменты в организации своей работы. К примеру, чтобы сократить текущие издержки, мы решили внедрить систему бережливого производства. Первые месяцы было нелегко, сейчас мы действительно увидели, насколько повысилась эффективность нашей работы», – отмечает Артем Рыжиков.

«За короткий промежуток времени невозможно было подготовить нужное количество качественных экспертов. Но нет худа без добра. Сейчас в городе имеется большое количество аттестованных экспертов. Появилась возможность выбора», – говорит, со своей стороны, Анатолий Плотников, генеральный директор ООО «Союзпетрострой-Эксперт».

Впрочем, с сожалением констатируют эксперты, выбор заказчика на всех этапах строительства нередко определяется исключительно объемом издержек. «Если главным результатом считать получение разрешения на строительство, то менеджеры заказчика предпочитают экономить деньги. Между тем квалифицированные проектировщики работают за существенно большие деньги, чем их низкопробные «коллеги», – говорит Вадим Персов. Аналогичным образом, по его мнению, обстоит дело и в сфере экспертизы проектной документации. Со своей стороны, Анатолий Плотников отмечает более высокое качество документации, выпущенной проектными институтами (в частности, ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»).

мнение



Александр Орт,
президент группы
компаний «ННЭ»,
вице-президент
НОЭК:

➔ – Рынок негосударственной экспертизы существует с 2012 года, и к настоящему моменту уже полностью сформировался костяк профессиональных компаний. Сейчас, по прошествии четырех лет, выявились те острые моменты, которые требуют законодательного закрепления. Им было уделено внимание в том числе на заседании Госсовета в Кремле в мае нынешнего года. К таковым, в первую очередь, относятся: изменения Градостроительного кодекса в части, касающейся экспертизы ПД и ИИ, создание единого реестра заключений, ценообразование в строительстве, стадия обоснования инвестиций в системе проектирования. Проект изменений в Градкодекс призван окончательно регламентировать сложившийся институт экспертизы ПД и ИИ. Повысятся квалификационные требования к экспертам, включая увеличение минимального стажа работы для права заниматься экспертной деятельностью и возможность аннулирования квалификационного аттестата без права переаттестации в течение трех лет. Будет регламентирован порядок обжалования заключения экспертизы. Вводятся новые требования к приему, рассмотрению и хранению документов в электронном виде. Касательно реестра типовых проектов, который на данный момент ведет Минстрой РФ, основываясь на данных государственных экспертиз, считаю, что и в негосударственные экспертизы могут подаваться интересные проекты, и исключать их из реестра было бы неправильно. К концу нынешнего или началу следующего года должно стереться различие между государственной и негосударственной экспертизами. Будет принят закон, предложение уже вынесено на самый высокий уровень. Жизнь давно подталкивает отрасль к этому событию, оно назрело и должно свершиться.

мнение



Юрий Добровольский, заместитель руководителя
Санкт-Петербургского городского филиала
Мосгосэкспертизы:

➔ – Качество проектной документации можно оценить от «хорошего» до «не очень». По большим и средним проектам в Петербурге наша экспертиза выдает около 50 замечаний. Многие из них не носят принципиального характера и не приводят к существенным изменениям в проектной документации. Поэтому можно сказать, что есть добросовестные проектные организации, выполняющие свою работу на высоком профессиональном уровне. С другой стороны, наш подход в работе – это доведение проекта до положительного заключения экспертизы, помощь заказчикам и сопровождение. Стоит отметить, что есть экспертизы, которые «торгуют» заключениями. Можно найти рекламу с предложениями пройти экспертизу за три или пять дней с несопоставимой с реальными затратами стоимостью. Очевидно, что для такой экспертизы квалификация экспертов не имеет значения.

цифра

более 30

негосударственных экспертиз аккредитовано в Санкт-Петербурге

порядка 650

экспертиз действует сегодня в РФ

Фото: Никита Крючков



Владельцы дорогостоящего жилья прибегают к услугам страховых компаний чаще

Сезонное страхование

Вероника Маслова / Страхование загородных домов остается востребованным, несмотря на кризис. Долю застрахованных домов и дач в Петербурге и Ленинградской области эксперты оценивают примерно в 20%. ➔

По сравнению с прошлым годом снижения спроса на страхование загородных домов в Петербурге и Ленинградской области не наблюдается, как, впрочем, и значительного роста. Собственники земельных участков и строений стараются застраховать имущество, чтобы не потерять вложенные средства из-за пожара или любого другого случайного события, отмечает Мария Уткина, андеррайтер управления андеррайтинга имущества и ответственности «Либерти Страхование».

Рынок страхования недвижимости физических лиц в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по итогам 2015 года продемонстрировал рост порядка 12%. По итогам 2015 года сборы по страхованию имущества физлиц в Петербурге составили 1,76 млрд рублей, в Ленинградской области – 0,6 млрд рублей. Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование» рассказал, что еще три года назад в компании оценивали долю застрахованного загородного жилья на уровне не более 15%, сейчас – до 17%.

По данным Росгосстраха, в регионе насчитывается порядка 340 тыс. загородных строений, подлежащих страхованию, из которых застраховано не более 20%. При этом спрос на данный вид страхования остается стабильным на протяжении нескольких лет, отмечает директор филиала компании в Санкт-Петербурге и Ленинградской области Игорь Лагуткин.

«Страхование загородного жилья в основной массе носит сезонный характер, поэтому I квартал 2016 года не является показательным в части определения динамики роста. Сравнительный анализ I квартала 2016 и 2015 годов показывает, что по страхованию загородного жилья наблюдается падение сборов на 15,2%, а по страхованию квартир, напротив, увеличение на 15,5%», – уточняет Татьяна Астахова, руководитель группы агентских продаж Северо-Западного окружного

филиала страховой компании «Согласие». По мнению Марии Уткиной, по итогам года скачка по сборам ожидать не стоит, показатели в данном сегменте увеличатся на 7-10%.

Коробочная история

Как отмечает Алина Орешникова, андеррайтер по имуществу физических лиц Северо-Западного регионального центра «АльфаСтрахование», в страховании загородной недвижимости сегодня можно выделить два основных сегмента: коттеджи (дома постоянного проживания, бизнес- и премиум-сегмент) и дома сезонного проживания (дачи). Владельцы дорогостоящего жилья в последнее время прибегают к услугам страховых компаний чаще, добавляет генеральный директор страхо-

мости проведения обязательного осмотра недвижимости, подбора рисков и определенных условий.

Определяющим фактором для многих покупателей становится удобство приобретения продуктов, полисы сегодня уже продаются онлайн, подчеркивает Владимир Храбрых, директор филиала ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге. Так, «коробочные» программы «FreeДом», которые предлагает компания, предполагают фиксированные условия страхования, широкое страховое покрытие (от 500 тыс. до 6 млн рублей) и возможность онлайн-покупки. В «Согласии» также наиболее востребован «коробочный» «Дом Экспресс» с упрощенной процедурой оформления и рассрочкой платежа (в два взноса) и программа-конструктор «Мой дом», которая предусматривает выбор

Страхование загородного жилья носит сезонный характер, поэтому I квартал 2016 года не является показательным для определения динамики роста

вого общества «Помощь» Александр Локтаев. Они более реально оценивают размеры собственных затрат при возможном ущербе, владеют практикой страхования и внимательно подходят к мелочам: оговаривают страховые суммы, подтверждают затраты на ремонт и строительство владений платежными документами, тщательно составляют опись имущества.

Владельцы более дешевого жилья чаще используют бюджетные программы и «коробочные решения». Последние как раз актуальны для сегмента недорогих строений и сегодня быстро набирают популярность. Они включают в себя наиболее востребованные риски и представлены в нескольких ценовых вариантах с соответствующими страховыми покрытиями. Удобство «коробочного» страхования заключается в отсутствии необходи-

мых условий страхования и формирование цены договора в соответствии с индивидуальными факторами риска. Объектами страхования могут быть не только жилые строения, но и хозяйственно-бытовые – беседки, бассейны, колодцы, а также ландшафтные сооружения и движимое имущество, мототехника.

В кризис экономварианты программ особенно востребованы, клиенты пользуются бюджетосберегающими опциями, и в первую очередь франшизами, более взвешенно подходят к установлению страховой суммы, отмечает Виталий Овсянников. Страховщики же, как правило, предлагают базовые пакеты актуальных рисков во всех страховых продуктах: огонь, вода, стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц (кражи и взломы). Лидер рейтинга страховых слу-

чаев – ущерб, связанный с повреждением огнем, далее следует повреждение водой, замыкает тройку риск, связанный с разбоем и кражами, говорит госпожа Орешникова.

По полному пакету

Тем не менее многие страхователи по-прежнему предпочитают классические программы с полным пакетом рисков, страхуют не только конструктивные элементы строения, но и домашнее имущество, внутреннюю отделку, дополнительные постройки, отмечает господин Лагуткин из Росгосстраха. В прошлом году компания даже расширила перечень объектов за счет внешнего оборудования – рольставни, кондиционеры, спутниковые тарелки и т. д.

Клиенты «Либерти Страхование» чаще выбирают полный пакет рисков, включающий в себя пожар, взрыв, повреждение водой, противоправные действия третьих лиц, кражу со взломом, грабеж, разбой, воздействие посторонних предметов и, конечно же, опасные природные явления. А для снижения страховой премии стали активнее применять франшизу, замечает Мария Уткина. «В отличие от страхования квартир, собственник не готов сокращать набор рисков, особенно если пребывание на участке не круглогодичное, а сезонное», – добавляет она.

Тарифы на страхование загородной недвижимости не выросли, однако изменился подход к проведению предстраховой экспертизы (обязательный осмотр имущества, принимаемого на страхование), отмечает госпожа Астахова. «Коробочные» продукты фиксированы в цене, их стоимость зависит от выбранной страховой суммы недвижимого имущества и начинается с 1500 рублей.

В классическом страховании с осмотром страховой тариф колеблется в диапазоне 0,2-1% от стоимости строения, уточняет Александр Локтаев. Можно застраховать и саму землю на участке, тариф составит 0,8-1,15% от стоимости. Фактически чем выше стоимость строения, тем ниже тариф. На цену полиса влияют такие факторы, как хозяйственное назначение строения (жилой дом, баня, сарай), его тип (камень, кирпич или дерево), год постройки, материалы, наличие сигнализации и т. д.

Возможности для оптимизации

Как и в любом другом виде страхования, у каждого владельца дачи или дома есть возможность оптимизации расходов на страхование. Можно получить скидку при переходе из одной страховой компании в другую или при приобретении полиса на другое имущество, например попутно купить тоже нужное КАСКО. Также можно сэкономить, приобретая полис с франшизой, и часть расходов на возмещение причиненного ущерба взять на себя. Для экономии можно еще сформировать свой полис самостоятельно, выбирая только необходимые риски. Кстати, уменьшить страховую стоимость можно, застраховав недвижимость не на полный год, а только на период, когда дом остается без присмотра. Впрочем, практика показывает, что именно весной в страховании начинается сезон. Сами же страховщики не советуют экономить на рисках.

цифра

0,2-1% –

колебание величины страхового тарифа в зависимости от стоимости домостроения

Страсти по опалубке

Игорь Федоров / Поставщики опалубки используют в кризис все способы сохранения своей доли рынка. Однако если раньше им приходилось бороться между собой, теперь конкуренцию составляют и небольшие компании, предлагающие бывшее в употреблении оборудование зачастую низкого качества. ➔

Производители опалубочного оборудования продолжают ощущать сокращение рынка. Причина – общеэкономическая ситуация в стране. С начала кризиса 2013 года он уменьшился примерно на 60%. Стоит оговориться, что это не математические расчеты, а наблюдение участников рынка.

По разным оценкам, сейчас оборот рынка опалубочного оборудования в Санкт-Петербурге составляет менее 1 млрд рублей в год и не имеет положительной динамики. Как следствие, поставщики опалубки вынуждены снижать цены. По словам генерального директора «НТЦ Опалубка» Евгении Евдокимовой, с начала года стоимость оборудования опустилась примерно на 10%.

Среди главных негативных факторов нужно отметить два. Первый – снижение заказов в результате сокращения объемов жилищного и коммерческого строительства. Второй – падение курса рубля по отношению к другим валютам. «Это случается уже не в первый раз, хотелось бы, чтобы было в последний», – говорит Владимир Сергеев, глава представительства «НОЕ-Шальтехник Георг Майер-Келлер ГмбХ+Ко.КГ».

По мнению специалистов, нынешняя ситуация отличается от кризиса 2008 года. «Многие строители чрезмерно закредитованы. Все это происходит на фоне сокращения спроса на жилье и не внушает оптимизма», – добавляет Евгения Евдокимова. Однако даже в этой ситуации участники рынка стараются приспосабливаться к новым вызовам.

Аренда или покупка?

Главным образом кризис оказал влияние на предпочтение потребителей – девелоперов. Специалисты отмечают востребованность дешевого, но качественного оборудования.

Своеобразным трендом можно назвать аренду опалубочного оборудования. По словам Евгении Евдокимовой, за счет аренды оборудования застройщик может снизить свои затраты на 30% от стоимости покупки. Однако с арендой не все однозначно. Зачастую небрежное отношение линейного состава строительной компании к арендованному имуществу перечеркивает все усилия по экономии. Как

Фото: Никита Кречков



С начала кризиса опалубку стали чаще отдавать в лизинг и аренду

следствие, на этапе возврата у строителей возникают дополнительные расходы на ремонт.

Аренда не всегда может оказаться для застройщиков выгодным шагом. «Основными показателями при аренде оборудования являются цена и сроки. Выгодно взять в аренду опалубку на 3-4 месяца, но на восемь месяцев или больше – уже вопрос. Может получиться так, что за восемь месяцев или при длительной аренде придется выплатить 100% стоимости комплекта опалубки. При этом арендовать желательно качественную, долговечную опалубку, чтобы она исправно отработала весь период аренды», – объясняет Владимир Сергеев.

Для самого арендодателя сдача оборудования в аренду не всегда выгодна. В условиях кризиса многократно возросли экономические риски. По словам экспертов, вероятность, что арендатор не сможет в обозначенные сроки погасить задолженность или вовсе станет неплатежеспособным, очень высока.

«Если строительная фирма качественно выполняет монолитные работы как подрядчик, то и портфель подрядов у нее будет солидный. Соответственно, покупка

качественного долговечного опалубочного оборудования будет для нее только плюсом», – считает Владимир Сергеев. Однако крупных заказчиков не так много. Остальным приходится использовать различные механизмы взаимодействия. Среди них – обратный выкуп оборудования или лизинг.

Разные возможности

Поставка оборудования с обязательным последующим выкупом позволяет застройщику не опасаться увеличения сроков строительства и тем самым не переплачивать за просрочку арендованного оборудования. Подобная схема удобна еще и тем, что после использования опалубки подрядчику не требуется заниматься ремонтом и хранением оборудования.

При покупке опалубочного оборудования широко применяется схема лизинга. По сути, подрядчик выплачивает всю сумму частями и, совершив последний платеж, получает оборудование на баланс компании. С учетом стоимости оборудования подобные схемы помогают подрядным компаниям серьезно экономить.

К примеру, для возведения объекта площадью 20 тыс. кв. м комплект приобретен-

ного импортного опалубочного оборудования может оцениваться в сотни тысяч долларов. Несмотря на то что отечественная опалубка в разы дешевле, ее стоимость все равно будет внушительной.

Новые игроки

По словам экспертов, с начала кризиса активизировались компании, специализирующиеся на продаже бывшего в употреблении оборудования, стоимость которого может быть на треть дешевле нового. По словам Евгении Евдокимовой, если раньше подобные компании были незаметны, теперь их достаточно много.

В свою очередь, представитель компании «Регионстройкомплект» Наталья Загуменная подтвердила, что с начала кризиса оборот бывшего в употреблении оборудования на рынке Петербурга вырос в несколько раз. Информацию подтвердили и в «Опалубочной компании», которая специализируется на покупке использовавшегося оборудования. Однако оценить рынок в натуральных цифрах в компании не смогли и предпочли закончить беседу.

Как рассказал анонимный источник, компании, специализирующиеся на продаже бывшего в употреблении оборудования скупают испорченное или использованное оборудование у застройщиков или по дешевке у компаний-банкротов.

«Приобретение опалубочного оборудования – ответственный момент, и подходить надо к этому компетентно», – уверен Владимир Сергеев. Качество и цена далеко не всегда адекватны заявляемому. Соответственно, если следовать простому правилу и сравнивать технические характеристики предлагаемых систем, это позволит отсеять «некачественных» претендентов.

Также зачастую застройщику предлагается заведомо меньший или больший комплект, чем необходимо. Чтобы этого избежать, всегда требуется расчет оптимального комплекта опалубки исходя из темпа строительства объекта и количества дней, необходимых непосредственно подрядчику. Как правило, подобные услуги предоставляют крупные компании.

справка

При оценке качества опалубки необходимо обращать внимание на следующие моменты:

- горячее оцинкование стальных элементов как снаружи, так и изнутри;
- толщину профиля;
- имеется ли усиление углов щита в виде специальных угловых вставок;
- толщина палубы и ее виды;
- растер в замках для наращивания по длине;
- размеры щитов и их универсальность;
- грузоподъемность крановых захватов;
- распалубочные углы и элементы для лифтовых шахт;
- позволит ли система снизить трудозатраты и увеличить скорость строительства.

КОНКУРС ЛУЧШИЙ СВАРЩИК-2016

ЛУЧШИЙ
СВАРЩИК
2016

Конкурс состоится среди профессионалов-сварщиков строительных организаций Санкт-Петербурга. Победитель соревнования будет представлять регион на Национальном конкурсе профмастерства «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик России».

Официальный деловой партнер

ИНЖСПЕЦСТРОЙ-ЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ

Интернет-партнеры

BN.ru
stroyplus.ru

Деловой партнер

ИСА

Информационные партнеры

Стройка
группа газет
Бюллетень недвижимости

Патрональный информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Лицензионный оператор конкурса – Петербургский строительный центр 324-99-97

Лицензионный оператор конкурса – Петербургский строительный центр 324-99-97

15-16 ИЮНЯ

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

13 июня
Юрий Павлович Груздев, генеральный директор ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»

14 июня
Сергей Герасимович Митин, губернатор Новгородской области

15 июня
Анна Геннадьевна Леонова, координатор НОСТРОЙ в Северо-Западном федеральном округе, директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Строительный Комплекс Вологодчины»
Дмитрий Вячеславович Ходкевич, управляющий ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

РЕКЛАМА



НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

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

УДОБНО ВСЁ





670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте
www.otdelstroy.spb.ru



**ПОБЕДИТЕЛЬ
ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА
«ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»**
2015 г.



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
в общероссийском конкурсе проектов
комплексного освоения территорий за 2011 и 2012 гг.

МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ
БЛАГОУСТРОЙСТВА
И ИНФРАСТРУКТУРЫ**
на премии Urban Awards 2011 г.



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО
КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ
ТЕРРИТОРИИ**
в конкурсе «КАИССА» за 2013 и 2015 гг.

РЕКЛАМА



РосСтройИнвест
▲ Отдел продаж: пр. Добролюбова, д. 17
WWW.RSTI.RU

8 (812) 331 50 00
8 (800) 700 50 15
звонок по России бесплатный

СТРОИМ ДЛЯ РОССИИ







КВАРТИРА С ОТДЕЛКОЙ ЗА **1,6** МЛН РУБ.

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА СЕРТОЛОВО

- 11 КМ ОТ КАД
- ЗАКРЫТЫЕ ДВОРЫ
- ДЕТСКИЙ САД, ШКОЛА
- ДЕТСКИЙ ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ

- ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
- ОЗЕРО РЯДОМ
- РАССРОЧКА 0%

Проектная декларация на сайте www.rsti.ru. Адрес объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Черная речка, Восточно-Выборгское шоссе, участок № 2. Ипотека от ПАО «Сбербанк». Подробные условия в отделе продаж по телефону (812) 331-50-00.

ВОЕННАЯ
ИПОТЕКА



При поддержке

ВТБ

проект финансируется банком

РЕКЛАМА