



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

## События

«Лидер групп» после полутора лет переговоров со Смольным получил проект планировки территории нового жилого квартала в Шушарах. Инвестиции в проект-миллионник составят 40 млрд рублей.



**Миллионник в Шушарах, стр. 4**

## Точка зрения

Михаил Копков, генеральный директор компании «ЯРРА Проект», о том, какое влияние новые ПЗЗ окажут на работу архитекторов и планы инвесторов.



**«Я фанат петербургского стиля», стр. 11**

Долевое строительство, стр. 12-13 • Финансы и страхование, стр. 15

Фото: Никита Кречков



## На финишной прямой

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин провел экскурсию по строящемуся стадиону «Зенит-Арена» для депутатов петербургского Заксобрания. Вероятно, парламентарии решили провести ревизию после того, как в июне этого года стоимость строительства выросла на 4,3 млрд рублей. (Подробнее на стр. 5) ➔

**СР** СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО**

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

**ПЕРСПЕКТИВА**  
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

**ЗАВОД ЖБИ**

**ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела:  
8 (812) 611-08-62  
Телефон производства:  
8 (813) 70-50-817

[www.perspektivazhbi.ru](http://www.perspektivazhbi.ru)

РЕКЛАМА

**СИТИМЕТ**

Цены – как омлет!  
Металлопрокат – на объект!  
Вес – точнее нет!  
Ваш «СИТИМЕТ».

325-33-10, 331-95-41  
[www.citymet.ru](http://www.citymet.ru)

**ЖЕЛЕЗНЫЙ ВЫБОР – ЖЕЛЕЗНЫЕ ГАРАНТИИ**

РЕКЛАМА

**Буронабивные СВАИ**

Строительная организация ООО «Основа»

Свайные работы. Устройство буронабивных свай диаметром 300-620 мм, длиной до 35 м.

Устройство «стен в грунте» из бурокасательных свай.

Устройство буроналивных свай для усиления фундаментов.

Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций.

Устройство заземлителей.

Устройство наблюдательных скважин.

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302  
[www.osnova-bur.ru](http://www.osnova-bur.ru), e-mail: [osnova\\_info@mail.ru](mailto:osnova_info@mail.ru)

Свидетельство о допуске № 0585.03-2010-7825357163-С-003 от 21.02.2013

ООО «ОСНОВА»

РЕКЛАМА

**Образцовый квартал**

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С 20/06/2016

719-19-19  
[www.ok.naholmah.ru](http://www.ok.naholmah.ru)

**ОБРАЗЦОВЫЕ КВАРТИРЫ В ПУШКИНЕ**

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 Фёдоров  
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:** Алесь Гриб, Никита Крючков,  
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина,  
Анастасия Лаптёнок

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

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

**Отдел рекламы:** Наталья Белецкая (руководитель),  
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,  
Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин,  
Ирина Сердюченко  
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», публикуются  
на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-  
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций  
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи  
и массовых коммуникаций Российской Федерации.  
**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**

Издаётся с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(специальны – по отдельному графику).

16+

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж – 9000 экземпляров  
Заказ № 116  
Подписано в печать по графику 08.07.2016 в 17.00  
Подписано в печать фактически 08.07.2016 в 17.00



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



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



**КАИССА**  
Лучшее электр-  
ное СМИ, осве-  
щающее  
рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



**CREDO**  
Лучшее СМИ,  
освещающее  
российский  
рынок недви-  
жимости (лауреат  
2009, 2011,  
2013, 2015 гг.)



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



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, осве-  
щающее вопросы  
саморегу-  
лирования  
в строительстве  
(лауреат 2012,  
2013, 2014 гг.)



## Цитата недели

Фото: Никита Крючков



## Сергей Морозов, председатель Комитета по строительству Петербурга:

– Без принятия норм, позволяющих развитие застроенных депрессивных территорий, нет перспективы их преобразования.

Подробности на стр. 8



## Цифра недели

# 238 млн USD

вложено в недвижимость Петербурга по итогам первой половины 2016 года

Подробности на стр. 6

# Суд да торг

**Михаил Светлов /** Вторая попытка Российского аукционного дома (РАД) продать участок киностудии «Ленфильм» на ул. Тамбасова в Петербурге не увенчалась успехом. Даже предложенная голландская схема торгов – на понижение цены – не привлекла покупателей. Возможно, их отпугнул суд по активу, который еще не завершен.

На прошлой неделе «Ленфильм» второй раз попытался продать участок через РАД. На сей раз участок площадью 9,8 га на ул. Тамбасова, 5а, попытались продать по голландской схеме. Торг должен был начаться со стартовой цены в 2,1 млрд рублей и идти на снижение до точки отсечения в 1,485 млрд рублей. Но несмотря на широкую рекламную кампанию участка в столице и регионах, на торги опять не поступило ни одной заявки от потенциальных покупателей. Аукцион не состоялся. В РАД сообщили, что даже московские девелоперы, с которыми шли переговоры, отказались войти в проект из-за большого количества его обременений. У участка есть проблемы с градостроительной документацией. Кроме того, после изменения градостроительного законодательства высотность застройки на этой территории (а значит, и рентабельность проекта) снизилась. Но главная проблема актива – судебный спор с пока не понятными перспективами за часть выставленной на продажу территории.

В апреле текущего года компания «Ника», связанная с партнером совладельца Бинбанка Михаила Гуцериева Феликсом Длинном, подала исковое заявление в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с требованием признать

свои права на 6% в общей с «Ленфильмом» собственности. И 19 мая суд наложил на участок обеспечительные меры и выдал исполнительный лист. Оказалось, что еще в 2006 году «Ника» приобрела 1,7 тыс. кв. м помещений на территории «Ленфильма». Очередное заседание суда по этому делу состоялось как раз в день повторных торгов РАД. Но было перенесено на 21 июля, поскольку судье потребовалось больше времени для изучения материалов дела. В «Ленфильме» уверены, что притязания «Ники» на участок не обоснованы. «В первые три года руководство компании не воспользовалось правом на оформление прав на землю под помещениями. А теперь спохватилось и решило закрепить за собой побольше имущества. Мы оспариваем эти притязания», – говорит генеральный директор «Ленфильма» Эдуард Пичугин. Но юристы говорят, что ограничений для оформления прав на землю нет – оно бессрочное. 1 марта 2015 года вступила в силу норма закона, согласно которой помещения должны менять собственника только вместе с долей в праве собственности на земельный участок. Но она не распространяется на сделки, заключенные до изменения в законодательстве. Так что исход данного судебного дела неочевиден.



Фото: Никита Крючков

Эксперты считают, что если суд встанет на сторону оппонентов «Ленфильма», то стартовую стоимость продаваемого участка придется снижать. Долю структур Феликса Длинна они оценивают в 300-400 млн рублей. Эдуард Пичугин заявил, что «Ленфильм» выкупить помещения «Ники» для очистки актива не собирается. «У нас на это нет средств», – сказал он и напомнил, что благодаря продаже участка ул. Тамбасова «Ленфильм» рассчитывает досрочно закрыть кредитную линию банка ВТБ в размере 1,5 млрд рублей, открытую в 2013 году, из которой уже выбрано около 1,2 млрд рублей. А остальные вырученные от продажи деньги «Ленфильм» планирует пустить на развитие.

## КСТАТИ



По мнению Эдуарда Пичугина, выкупить помещения у «Ники» должен инвестор, который потом будет развивать территорию. Там, по предварительным данным, можно построить около 150 тыс. кв. м недвижимости. Реализовать эти планы, не снеся старые корпуса, невозможно.

# Дом, который достроит «Стоун»

**Анастасия Лаптёнок /** Долгостро-  
ям на Ленсоветовском шоссе  
в Шушарах нашли потенци-  
ального инвестора. Дефицит  
достройки, по подсчетам Центра  
содействия строительству,  
составляет более 1,5 млрд  
рублей.

На совещании по завершению строительства ЖК «Ленсо-  
ветовский» (застройщик –  
ООО «Титан») и ЖК «Вариант»  
(ООО «Ареал») вице-губернатор  
Петербурга Игорь Албин и пред-  
ставитель застройщика разошлись  
в оценке средств, необходимых  
для достройки объектов. По под-  
счетам первого, для завершения  
строительства двух комплексов  
необходимо порядка 2 млрд  
рублей. Представитель застрой-  
щика называет сумму в 750 млн  
рублей – 400 млн рублей на  
ЖК «Вариант» и 350 млн рублей  
на ЖК «Ленсоветовский».

По расчетам генерального дирек-  
тора ГУП «Центр содействия  
строительству» (ЦСС) Вячеслава  
Якина, может потребоваться от  
1,62 млрд до 1,87 млрд рублей.  
Он сообщил, что для объекта ком-  
пании «Титан» требуется 400 млн  
рублей, еще 170 млн приходится  
на не оплаченные компанией  
техусловия. На объектах, достраи-  
ваемых компанией «Ареал»,  
дефицит доходит до 700 млн  
рублей, еще 300 млн – средства,  
не выплаченные за выданные тех-  
нические условия, сроки действия  
которых уже истекли. «Получение  
новых техусловий может стоить  
от 50 до 300 млн рублей в зави-  
симости от проекта, который еще  
предстоит разработать», – уточнил  
господин Якин.  
Как один из вариантов устра-  
нения финансового дефицита  
профильным комитетом рассма-  
тривается повышение высотности  
с 9 до 12 этажей. По словам Игоря

Албина, это позволит «построить  
экономику объектов». Однако  
увеличение количества квартир  
создаст новую проблему – с пар-  
ковочными местами. Одно из  
озвученных решений – вынести  
парковку за пределы территории.  
Вице-губернатор заверил, что  
Комитет по архитектуре уже под-  
готовил ряд предложений по ре-  
ализации этой схемы.  
Кроме этого, городская админи-  
страция готова оптимизировать  
требования по техническим при-  
соединениям и по внутренним  
сетям. Частично инженерную  
подготовку возьмут на себя город-  
ские предприятия Петербурга,  
в том числе ГУП «Водоканал». По  
отдельным объектам социальной  
инфраструктуры нагрузка ляжет  
на застройщика. Это две школы  
на 1200 мест (достраивать одну  
берется «Дальпострой») и  
четыре детских сада.  
«Есть понимание, какое жилье

необходимо построить, какова  
возможная модель для реализа-  
ции, есть понимание финансовой  
дыры, осталось только механизм  
запустить, – прокомментировал  
итоги совещания Игорь Албин. –  
Для этого необходимы две вещи:  
добрая воля собственников  
участков и компании «Стоун»,  
которая готова взять на себя  
обязательства по достройке». Все  
договорные отношения должны  
быть оформлены в течение двух  
недель.

## справка

ЖК «Ленсоветовский» (застрой-  
щик – ООО «Титан») построен  
на 55%. ЖК «Вариант» (застрой-  
щик – ООО «Ареал») готов на  
20%. В домах ООО «Титан» из  
576 квартир непроданными  
остаются 26. В ЖК «Вариант»  
остаток квартир – 440 штук.

# Гонка со щитом

**Анастасия Лаптёнок** / Пробивка тоннеля от «Беговой» к «Новокрестовской» отстает на 35 дней, причиной задержки стали ремонтные работы в тоннеле и технические остановки. Новые графики работ сформированы с учетом опоздания. ➔

На очередном заседании городского штаба по перспективному развитию метрополитена обсудили строительство Невско-Василеостровской линии и лимиты финансирования Фрунзенского радиуса.

По состоянию на 4 июля текущего года отставание в прохождении двухпутного тоннеля на участке «Беговая» – «Новокрестовская» составляет 35 дней, об этом на заседании штаба сообщил заместитель председателя городского Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Михаил Цалко.

С 5 по 21 июня пауза составила в общей сложности 43 часа. Одной из причин стал ремонт тоннеля на участке Невско-Василеостровской линии. Кроме того, в выходные дни, по словам Михаила Цалко, техника не могла проехать на объект из-за интенсивного движения.

По состоянию на 4 июля на проходке установлены 883 кольца, что составляет 30% всей длины тоннеля. По плану щит должен проходить 6,4 кольца в сутки, а для наверстывания сложившегося еще в апреле отставания среднесуточный темп должен составлять 6,9 кольца. Текущие графики работ сформированы с учетом актуального отставания: метростроители проходят по 9 колец в сутки. «В настоящий момент согласно производственной программе невыполнено 381 кольцо, отставание составляет 35 дней. С учетом этого



Фото: Никита Нерюков



При благоприятных гидрогеологических условиях путь прохождения может достигать 12 колец в сутки

отставания сформированы планы производства работ», – уточнил Михаил Цалко.

Согласно графику, проходка тоннеля должна завершиться к 31 ноября текущего года.

В настоящее время на «Новокрестовской» завершено сооружение свай, на 15 сентября запланировано завершение

работ по установке плит перекрытия. На станции «Беговая» установлено уже 55 свай из 74, но на площадке не хватает рабочих, признался заместитель председателя КРТИ. Процент готовности составляет 20,3% вместо планируемых 29,9%. «Метрострой» готовит «дорожную карту» по ликвидации отставания и дета-

лизированные, посуточные графики работ по «Новокрестовской» и «Беговой» на месяц.

Из предусмотренных госконтрактом 30,6 млрд рублей на строительство ветки от «Приморской» до «Беговой» через «Новокрестовскую» направлено 10,2 млрд рублей, в том числе 4,1 млрд из федерального бюджета. За первое полугодие 2016 года работы выполнены на 3,9 млрд рублей.

Новые станции метрополитена требуют дополнительных финансовых вливаний. Только на закупку оборудования понадобится 373,8 млн рублей сверх лимита. Часть средств пойдет на закупку 24 тросователей для Невско-Василеостровской линии и второй очереди Фрунзенского радиуса. В Смольном выбирают поставщиков. «Метрострой» склоняется к продукции компании «Машиноимпорт», официальному представителю компании «Шиндлер». В КРТИ – к «Универсалмашу», дочерней компании Кировского завода. Из-за подорожания оборудования дефицит средств по госконтрактам составляет порядка 107 млн рублей по Фрунзенскому радиусу и 33 млн рублей по Невско-Василеостровской линии. Вице-губернатор Игорь Албин предложил подключить к анализу предложений на рынке Комитет по промышленной политике и инновациям.

Все необходимые обоснования бюджетных расходов на строительство метрополитена члены штаба представят до 20 июля, чтобы успеть к нулевому чтению бюджета Петербурга на 2017 год.

## справка

2,033 млрд рублей составляет сумма производственной программы подрядчика строительства метрополитена ООО «Трансстрой Запад» на 2016 год.

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

### 18 июля

- ♦ Финансы и страхование
- ♦ Технологии и материалы: Рынок стеновых строительных материалов
- ♦ Коммерческая недвижимость
- ♦ Технологии и материалы: Очистка воды в жилых домах
- ♦ Точки роста: Курортный район

### 25 июля

- ♦ Спецвыпуск ко Дню строителя в Ленинградской области
- ♦ Опрос ко Дню строителя
- ♦ Точки роста: Колтушское сельское поселение
- ♦ Жилье: Итоги полугодия

### 1 августа

- ♦ Управление и рынок труда
- ♦ Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- ♦ Технологии и материалы: Проблема качества строительных материалов
- ♦ Градостроительство и архитектура

### 8 августа

- ♦ Энергетика и инженерная инфраструктура
- ♦ Спецвыпуск ко Дню строителя
- ♦ Опрос ко Дню строителя
- ♦ Технологии и материалы: Сухие строительные смеси

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

Организаторы: Комитет по развитию транспортной инфраструктуры, BSN.RU, ГУА  
Спонсоры: Pioneer, ТРЕСТ, Главстрой-СПб, ЭкоТех



IX КОНКУРС  
ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ '16  
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

Строительное объединение, Ипотечный банк, Финансовое агентство, Инвест-компания

1 АПРЕЛЯ —  
30 СЕНТЯБРЯ

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры: ЯРМАРКА Недвижимости, Национальный центр жилищного проекта, Профессиональный партнер, Строительный Еженедельник

# БЭСКИТ®

24-й год

экспертной деятельности

## Мониторинг

состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

## Обследование

строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое

## обоснование

строительства

СПб, Кировная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

## НОВОСТИ

## «РК Строй» достроит за «СУ-155»

Михаил Светлов / Банк «Российский капитал», который финансирует достройку проектов компании «СУ-155», создает собственное строительное подразделение. Компанию «РК Строй», которая в качестве генподрядчика будет достраивать проблемные объекты банкрота, возглавит бывший вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян.

В уставной капитал «РК Строй» вложат 2 млрд рублей, которые государство выделило банку в рамках программы по реструктуризации задолженности стратегических и системообразующих предприятий. «РК Строй» будет как генподрядчик достраивать проекты «СУ-155» по всей стране, в том числе и в Петербурге. Общее количество недостроенных объектов компании сейчас составляет 155. Из них жилых домов – 147, где было продано более 16 тыс. квартир. В числе дольщиков и пайщиков группы числятся по меньшей мере 40 тыс. человек. В достройку объектов «СУ-155» с декабря прошлого года «Российский капитал» уже вложил более 4 млрд рублей, в том числе 506 млн рублей в Петербурге. А всего на достройку домов «СУ-155» в 14 регионах страны, по предварительным оценкам, потребуется 41 млрд рублей, в том числе на завершение всех строек банкрота в Петербурге нужно около 6 млрд рублей и 700 млн рублей – в Ленобласти. В нашем регионе у «СУ-155» остались три незавершенных проекта. С 2008 года компания строит квартал «Каменка» на 1,3 млн кв. м жилья, а с 2013 года – «Новая Каменка» на 270 тыс. кв. м. В проекте «Каменка» сдано пять корпусов, еще четыре строятся. А в «Новой Каменке» начато строительство шести корпусов из семи. Но большая часть домов – на стадии фундамента. В незавершенных корпусах «Каменки» и «Новой Каменки» заключено более 4 тыс. договоров долевого участия. В Ленобласти компания в 2013 году начала строить ЖК «Янино Парк». На участке в 97 га должен был появиться жилой квартал на 1,1 млн кв. м жилья. Но успела построить лишь коробку одного дома, еще один на начальной стадии и два на уровне котлована. Число дольщиков – 170 человек. «По предварительным данным, все корпуса ЖК «Каменка» будут сданы до конца 2016 года. А до конца 2017 года – корпуса ЖК «Новая Каменка», кроме первого (он будет сдан в марте 2018 года). Дома в ЖК «Янино Парк» будут сдаваться в 2017–2018 годах», – сообщили в банке. Для того чтобы быстрее завершить эти проекты, санатор запустил ДСК «Войсковичи» (тоже входил в холдинг «СУ-155»), который несколько месяцев простаивал и сейчас банкротится. Эксперты говорят, что создание «РК Строй» позитивно отразится на сроках завершения проектов «СУ-155». «Все денежные потоки на стройку будут под жестким контролем», – говорит Сергей Тарасов из ГК «ЦДС». «Прозрачная, управляемая структура с приличным финансированием и хорошей командой менеджеров (а в компетенциях Марата Оганесяна, думаю, никто не сомневается) – залог успеха», – согласен председатель совета директоров «Лидер групп» Александр Рассудов.

# «Еврострой» купил наследие «Строймонтажа»

Михаил Светлов / Компания «Еврострой» купила два земельных участка под новые элитные проекты в Петербурге. Оба пятна раньше принадлежали компании «Строймонтаж». В их застройку новый собственник вложит 2,7 млрд рублей. ➔

Как рассказала генеральный директор «Еврострой» Оксана Кравцова, компания приобрела под новые проекты 0,13 га на Воскресенской наб., 32 (бывшая наб. Робеспьера) и 0,21 га на ул. Эсперова, 16/23 (Крестовский остров). Сделки закрыты в этом году. Оба участка раньше принадлежали компании «Строймонтаж» Артура Кириленко. Участок на набережной был куплен у ООО «БТК Развитие» (входит в «БТК Групп» Таймураза Боллоева) и обошелся «Еврострою» в 405 млн рублей. Там появится клубный дом «Приоритет» высотой семь этажей и общей площадью 10,6 тыс. кв. м. В нем будут встроенные помещения площадью 1 тыс. кв. м и двухуровневый подземный паркинг на 88 машин. В доме будет всего 44 квартиры площадью от 90 до 250 кв. м. Старт продаж запланирован на осень 2016 года с отметки в 500 тыс. рублей за 1 кв. м. Завершить этот проект компания планирует в 2018 году. Общий объем инвестиций (без учета стоимости земли) составит 1,5 млрд рублей. Участники рынка говорят, что проект в этом месте очень перспективен. «Серьезных конкурентов по соседству у него нет. А заявленный уровень цен для этого места приемлем», – отмечает директор компании «Элитные квартиры» Леонид Рысев.

Участок на Крестовском острове также ранее принадлежал «Строймонтажу». «Еврострой» купил его за 300 млн рублей

## справка

Группа «Еврострой» создана в 1996 году на базе «АОЗТ ПМК-11» при «Тресте 104» от «ГлавЛенинградСтроя». Основные акционеры «Евростроя» – бывший генеральный директор «АОЗТ ПМК-11» Валерий Кравцов и его супруга Оксана Кравцова. В портфолио «Евростроя»



На Воскресенской набережной «Еврострой» построит клубный дом «Приоритет»

у ООО «ЦентрСтрой», которое входит в группу «Прайм эдвайс», что сопровождала банкротство «Строймонтажа». В ООО «ЦентрСтрой» заявили, что это совпадение. На ул. Эсперова «Еврострой» построит элитный дом площадью 12,4 тыс. кв. м также со встроенными помещениями и подземным паркингом. Старт продаж запланирован на II квартал 2017 года с 450 тыс. рублей за

1 кв. м. Общий объем инвестиций составит 1,2 млрд рублей без учета стоимости земли. Завершить этот проект компания планирует в 2019 году. Это будет третий проект компании на Крестовском острове. Здесь «Еврострой» уже построил ЖК «Олимпийская деревня» и к концу года сдаст ЖК «Привилегия», который, к слову, тоже строится на бывшем участке «Строймонтажа» на Вязовой ул., 8. «Участок на ул. Эсперова – последний свободный участок на Крестовском острове», – заявила Оксана Кравцова. Эксперты рынка уверены, что спрос на жилье в последнем новом доме на Крестовском острове будет. «Учитывая, что это «последний вагон» уходящего поезда, стартовая цена продажи квартир там даже занижена», – считает Екатерина Запороженко из Docklands Development.

## Миллионник в Шушарах

Михаил Светлов / Холдинг «Лидер групп» после полутора лет переговоров со Смольным получил проект планировки территории нового жилого квартала в Шушарах. Инвестиции в проект-миллионник составят 40 млрд рублей. Эксперты говорят, что самая острая проблема для этого района – транспортная.

Проект планировки территории (ППТ) 120 га в Шушарах, где «Лидер групп» собирается построить около 1 млн кв. м жилья, Смольный утвердил на днях. «ППТ согласован в рамках прежних Правил землепользования и застройки, что дает возможность строить в этой зоне многоквартирные жилые дома высотой до 40 м (12 этажей)», – рассказал председатель совета директоров «Лидер групп» Александр Рассудов. Кроме жилья в новом районе будет пять детских садов, четыре школы, два медцентра (каждый площадью 1,6 тыс. кв. м) и два спорткомплекса

общей площадью по 2,7 тыс. кв. м. В рамках переговоров по поводу согласования ППТ «Лидер групп» согласился передать городу пять участков общей площадью 3,6 га на своей территории для строительства дополнительных социальных объектов. Но строить их будет кто-то другой. Также девелопер согласился за свой счет реконструировать действующий выезд из района – Пушкинскую ул. от Новгородского до Витебского пр. В районе Шушар, с учетом нового проекта «Лидер групп», заявлено строительство 3 млн кв. м нового жилья. Серьезной проблемой района Шушар, по мнению участников рынка, остается транспортная. «С въездами и выездами из района не все гладко. Инфраструктуру надо развивать. Реконструкция и расширение Пушкинской ул., за которую взялся «Лидер групп», решит проблему лишь отчасти. Мы возлагаем большие надежды на строительство метро. В 2022 году

ветку обещают дотянуть из промзоны в Шушарах до жилой застройки», – говорит Аркадий Скоров. «Сейчас Шушары не самое удобное место для жизни. КАД вроде рядом, но до нее доехать непросто. Рядом железнодорожная станция, но до нее от основного жилого массива довольно далеко идти», – перечисляет исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. Напомним, что «Лидер групп» на старте обсуждения ППТ района занимался разработкой

концепции трех транспортных развязок Шушар: двух с Витебским пр. и одной с Петербургским шоссе. Причем одну из них – на Витебский пр. – компания собиралась строить за свой счет. Будут ли реализованы эти проекты, пока непонятно. Кроме того, известно, что через Шушары планируют протянуть трамвайные пути. Они пройдут под КАД с выходом на Московский или Витебский пр. Но этот проект также пока на стадии обсуждения.

## справка



Группа компаний «Лидер групп» работает на рынке 23 года в сегментах жилой и коммерческой недвижимости. За время работы построено 28 объектов общей площадью свыше 1,2 млн кв. м. Сегодня ГК «Лидер групп» ведет строительство 12 жилых комплексов в двух столицах, а также в Ленинградской и Московской областях. Общая площадь проектов в стройке и проектировании – свыше 4 млн кв. м.

# На финишной прямой

**Ольга Кантемирова** / Стадион на Крестовском острове готов на 85%.

Основная задача строителей – оперативно завершить монтаж кровли, потому как сейчас на объекте есть протечки. ➔

В минувшую пятницу вице-губернатор Петербурга Игорь Албин провел экскурсию по строящемуся стадиону для депутатов петербургского Законодательного собрания.

Вероятно, парламентарии решили провести ревизию после того, как в июне этого года стоимость строительства выросла на 4,3 млрд рублей.

Депутаты прошли по периметру 42-й, самой высокой отметки стадиона (седьмой этаж). Осмотр всего диаметра занял примерно 12 минут. Первое, что бросилось в глаза, – залитые водой полы. Как сообщил куратор отметки «42» стадиона Валерий Сигалов, сейчас насчитывается семь «основных протечек», которые до 15 августа должны устранить подрядчики. Игорь Албин объяснил, что дождь не способствует завершению монтажа кровли. «Вода, неблагоприятная погода нам сильно мешает. Но мы используем это время, чтобы отдефектовать все «узкие» места», – сказал чиновник. В целом разные виды работ ведутся на всех отметках стадиона.

«Монтаж инженерных систем планируем завершить до 10 августа. Также ведутся работы по электрике, устанавливаются системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, канализации», – перечислил Валерий Сигалов.

Для ускорения темпов строительства, по словам вице-губернатора, подписан план мобилизации. Сейчас на стройке работают 1600 человек производственного персонала, еще порядка 300 – инженерно-технические работники и управленцы.



Фото: Никита Иеремьев



До конца сентября на стадионе будет проведен первый пробный матч

маляров, сварщиков, штукатуров. «Таким образом, со стройплощадки вы уедете загоревшие, с опытом работы и деньгами, а также с рабочей специальностью», – пообещал чиновник.

Оценивая ход работ на объекте, Игорь Албин отметил, что к концу 2016 года стадион будет введен в эксплуатацию. К этому времени планируется синхронизировать и запустить 127 инженерных

стадиона, никакого беспокойства за судьбу арены у него не возникло. «За последние месяцы на стройке был совершен настоящий прорыв, темпы строительства выросли. Видна четкая синхронизация работ. Понятно, что выделенные средства будут освоены с умом. У нас вопросов никаких не возникает. Объект выйдет на финишную прямую», – высказал свое мнение спикер, добавив, что сейчас для достройки стадиона «привлекается масса компаний в экстремальном, авральном режиме».

## КСТАТИ

Со стадиона открывается вид на строительство ЗСД через Финский залив. Благодаря новой магистрали к ЧМ-2018 от аэропорта Пулково до «Зенит-Арены» можно будет доехать за полчаса. Игорь Албин сообщил, что центральный участок диаметра будет запущен в эксплуатацию в ноябре. Напомним, инвестор строительства ЗСД – консорциум «Магистраль Северной столицы» – должен был сдать центральный участок платной дороги в марте этого года. Однако срок сдачи был перенесен на август, о чем ранее заявлял губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

## НОВОСТИ

### Сетевые несовпадения

**Анастасия Лаптёнок** / Уровень синхронизации замены наружных инженерных сетей и капитального ремонта сетей внутридомовых в Петербурге составляет всего 20%. Чтобы изменить ситуацию, вице-губернатор Петербурга Игорь Албин готов менять городские законы.

В ходе отчета о подготовке жилого фонда города к новому отопительному сезону руководители теплоснабжающих организаций Петербурга среди прочих показателей рассказали о том, как идет синхронизация замены наружных инженерных сетей по их программам и замены внутридомовых сетей по программе капремонта. Вице-губернатор Игорь Албин услышанным остался недоволен.

Так, ОАО «Теплосеть» нашло в перечне объектов капремонта всего семь совпадений из 160 адресов домов, нуждающихся в замене наружных сетей. ГУП «ТЭК СПб» – девять (при этом общее количество жилых зданий, где необходим ремонт, в компании даже не стали выяснять). В 2015 таких адресов было 86.

В текущем году из 95 жилых зданий Кировского района, нуждающихся, по оценкам «Теплосети», в замене внешних сетей, в программе капремонта оказались только пять объектов. На Васильевском острове – два из 65. «Процент совпадений – меньше 5%, в границах статистической погрешности, а в целом по городу коэффициент не превышает 20%, – возмутился Игорь Албин. – Значит, качественные услуги по горячему водоснабжению и теплоснабжению в этих домах так и не появятся».

В ходе обсуждения проблемы выяснилось, что вопрос синхронизации упирается в сроки реализации программы капремонта, утвержденной правительством города. По мнению главы Жилищного комитета Валерия Шияна, синхронизация – крайне затратное предприятие, и потому его рациональнее растянуть на пять лет.

Вице-губернатор попросил не доводить ситуацию до абсурда, напомнив, что никто не требует «100%-го попадания в адреса», а законы при необходимости можно и изменить. Он предупредил, что будет настаивать на синхронизации программ РСО и капремонта при утверждении краткосрочного плана капремонта на 2017 год. Жилищному комитету и Комитету по энергетике даны установки активизировать работу в этом направлении.

## В строительстве стадиона принимают участие около 2000 человек, в августе число рабочих будет увеличено до 3000

В августе число рабочих будет увеличено с 2000 до 3000. С сентября до декабря численность сотрудников на объекте будет снижена до 1000 человек.

Помимо профессиональных строителей на площадке работают студенческие строительные отряды. Игорь Албин в разговоре со студентами второго курса Университета ИТМО сообщил, что недавно Комитету по труду и занятости населения было дано поручение решить вопрос с обеспечением рабочих специальностей:

систем. Сейчас, по словам господина Албина, продолжается период закупки технологического оборудования на сумму 3,5 млрд рублей. «С небольшим отставанием, но в основном находимся в графике. Задача, поставленная губернатором, – до конца сентября провести первый пробный матч – будет выполнена», – уверен вице-губернатор.

Председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга Вячеслав Макаров также остался доволен осмотром

**МЕЧЕЛ**  
Мечел-Сервис

**С Днем металлурга!**

Дорогие друзья!

Примите искренние поздравления с профессиональным праздником – Днем металлурга!

Металлургия – тяжелый и почетный труд. Металлурги – основательные люди, результаты их работы видны каждому. Именно вы укрепляете индустриальную мощь России, обеспечивая рост смежных отраслей экономики.

В день нашего общего профессионального праздника мы от всего сердца желаем вам успеха, финансовой стабильности и экономического роста вашим предприятиям, здоровья, личного счастья и благополучия вам и вашим близким.

Гордимся тем, что делаем вместе с вами одно большое и нужное дело.

Санкт-Петербургский филиал «Мечел-Сервис»

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ промышленного назначения**  
пос. Мурино (Токсовское шоссе)

**35 га + 7,5 га от 2000 руб/м<sup>2</sup>**

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

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

тел. (812) 933-41-54  
e-mail: sda@cds.spb.ru  
www.cds.spb.ru (коммерческая недвижимость)

**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСДС**

**НОВОСТИ****«Элитка» в цене**

**Ольга Кантемирова / Несмотря на то что в этом году продажи элитного жилья несколько снизились, стоимость «квадрата» неуклонно продолжает расти.**

Об этом сообщила директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей. Если во II квартале 2015 года средняя цена за квадратный метр составляла 340 тыс. рублей, за год ценник поднялся на 70 тыс. – до 410 тыс. рублей. В частности, «квадрат» в объектах премиум-класса во II квартале этого года стоил 320 тыс. рублей (в 2015 году – 285 тыс. рублей), делюкс – 500 тыс. рублей (на 100 тыс. рублей больше, чем год назад). Цена на элитные апартаменты увеличилась и составляет в среднем 603 тыс. рублей за «квадрат» (при прежней цене 441 тыс. рублей). «Постоянный рост средней цены происходит из-за того, что варианты с более низкими ценами покупают в первую очередь, и они «вымываются» из общего предложения, а также из-за более высокой степени готовности объектов», – объяснила Елизавета Конвей. В то же время объемы продаж в этом году несколько снизились. Во II квартале прошлого года было продано 18,7 тыс. кв. м, во II квартале 2016 года – 17 тыс. кв. м. Интересно, что критерии оценки и выбора объекта у покупателей элитного жилья изменились. 20 лет назад основополагающим критерием были внешние факторы – локация, окружение: в 1996 году на их долю приходилось 71% от числа всех критериев. В 2016 году этот показатель сократился до 40%. Теперь на первый план вышли внутренние факторы, такие как размеры и формат окон, качество планировки, инженерия, социальная инфраструктура и концепция проекта. Отсутствие паркинга на территории всегда воспринимается покупателями негативно. В целом объем рынка элитной недвижимости Петербурга составляет 501 тыс. кв. м (2015 год – 506 тыс. кв. м). Объем предложения – 1661 квартира, 142 из которых были проданы в этом году. Больше всего «элитки» строит «ЛСР. Недвижимость» – 19% от общего объема экспозиции, 13% – «Газпромбанк-Инвест», 12% – «Кортрос», 12% – «ЮИТ Санкт-Петербург», 7% – «Еврострой», 7% – «Леонтьевский мыс», и еще 30% приходится на других участников рынка.

# Между дном и восстановлением

**Ольга Кантемирова / Игроки рынка стали охотнее браться за новые проекты, пустующие площади сокращаются, хотя некоторые сегменты все еще «на дне».**

О ключевых событиях, наметившихся тенденциях в 2016 году на рынке жилой, торговой, складской, офисной недвижимости, а также инвестиционных сделках и стрит-ритейле в минувший вторник сообщили эксперты компании Colliers International в Петербурге.

В этом году значительно улучшилась ситуация в стрит-ритейле, говорят эксперты. По сравнению с первым полугодием прошлого года пустующих помещений на центральных улицах города стало вдвое меньше. По словам руководителя департамента стрит-ритейла Colliers International в Петербурге Александра Просенкова, ротация арендаторов сократилась более чем в два раза. Сейчас этот показатель составляет 3-5% против прошлогодних 8-11%. Основными арендаторами выступают операторы общественного питания, продуктовые супермаркеты и fashion-ритейл. Правда, несколько сетей общепита не смогли благополучно пережить кризис: «Чайная ложка», Pizza Hut и Heshburger были вынуждены пойти на оптимизацию и закрыли несколько точек.

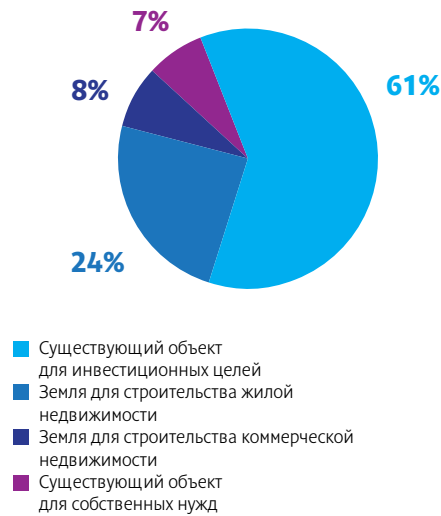
В среднем за «квадрат» в помещениях от 100 кв. м на Невском пр. запрашивают 5-12,5 тыс. рублей, Загородном пр. – 2-4,5 тыс. рублей, Большом пр. П.С. – от 2 до 10 тыс. рублей. Помещения меньше 100 кв. м сдаются дороже, арендная ставка может достигать и до 20 тыс. рублей за «квадрат».

По оценкам экспертов, рынок торговой недвижимости Петербурга – это 3,66 млн кв. м современных торговых площадей, или 512 кв. м на 1 тыс. человек.

Вакансии на офисном рынке несколько сократились. В прошлом году пустовало 12% площадей, в этом – 10%, или более 278 тыс. кв. м в 185 бизнес-центрах города. В этом году объем занятых площадей офисов достиг 135 тыс. кв. м, что в 2,7 раза превышает аналогичный период прошлого года (50 тыс. кв. м).

Со складской недвижимостью все сложнее – «дно еще не пройдено». С начала текущего года суммарный объем сделок оказался почти вдвое ниже прошлогодних показателей. С начала 2016 года – 50 тыс. кв. м, и 97 тыс. кв. м. за первое полугодие. Как сообщила директор департамента исследований Colliers International Россия Вероника Лежнева, доминирующими игроками на рынке остаются ритейлеры.

## Распределение инвестиций по типу сделок



Источник: Colliers International

## Распределение арендаторов на основных улицах города по типу



Источник: Colliers International

По ее словам, в данном сегменте становится все более популярной схема built-to-suit. Если в первом полугодии 2015 года в городе строилось 57 тыс. кв. м складов и из них 30% приходилось на built-to-suit, то за аналогичный период 2016 года данные показатели уже составили 133 тыс. кв. м и 81% соответственно.

А вот инвестиционный рынок Петербурга, по мнению генерального директора Colliers International в Петербурге Андрея Косарева, начал оживать. Так, в этом году объем сделок, реализованных в инвестиционных целях, в полтора раза увеличился, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года: 143 млн USD против 100 млн. «Ситуация наконец-то стабилизируется. Спад по большинству показателей завершился, где-то еще проходим дно, где-то идем на восстановление», – сказал Андрей Косарев.

Одна из крупнейших сделок на инвестиционном рынке Петербурга первого полугодия – приобретение за 1 млрд рублей финским концерном Kesko гипермаркета «Метрика» на Выборгском шоссе. По объему приобретенных площадей лидером стал складской комплекс «Шушары» площадью 41 тыс. кв. м, который купила американская компания Blackstone у австрийской Immofinanz. На инвестиционном

рынке города продолжает преобладать российский капитал, на долю иностранного приходится 11%. Общий объем инвестиций в текущем году составил 238 млн USD, что сопоставимо с результатами первого полугодия 2015 года – 250 млн USD.

«По итогам 2016 года мы ожидаем значительный объем инвестиций в коммерческую недвижимость – 460 млн USD, что будет являться наибольшим показателем с 2014 года. Есть все основания полагать, что эта цифра достижима», – уверен Андрей Косарев. Основными причинами активности на инвестиционном рынке он назвал стабилизацию макроэкономической ситуации, сближение ожиданий продавцов и покупателей.

## КСТАТИ

На рынке торговой недвижимости наметилась интересная тенденция – успешные петербургские проекты начали активно осваивать Москву и регионы, сообщила старший консультант департамента торговой недвижимости компании Colliers International в Петербурге Ирина Царькова. Так, в Москве недавно открылся первый ресторан сети Marketplace. Усиливают свои позиции за пределами Северной столицы сети «Юлмарт», «Детский мир».

## РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

ПЕЧАТНАЯ ВЕРСИЯ

ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ

УДОБНО

ВЫГОДНО

АЛЬТЕРНАТИВНО



**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

15 июля

**Илья Анатольевич Еременко**, генеральный директор компании «Сэтл Сити»

17 июля

**Алексей Юрьевич Русских**, председатель Комитета Государственной Думы по земельным отношениям и строительству  
**Вячеслав Иванович Терентьев**, генеральный директор АО «Водоканал-Инжиниринг»

Подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**Строительный**

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР**

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

8 (812) 605-00-50, [dok@asninfo.ru](mailto:dok@asninfo.ru)



Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

РЕКЛАМА

# Затянувшийся подряд

**Ольга Кантемирова** / Администрация Петербурга в четвертый раз объявляет конкурс на строительство Финляндской ул. в Колпино. Стоимость контракта возросла на 20%, а сроки исполнения сдвинулись на два года. ➔

Дирекция транспортного строительства Петербурга начала искать подрядчика расширения Финляндской ул. на участке от Софийской ул. до Советского бульвара. Соответствующая информация опубликована на сайте госзакупок.

Максимальная сумма контракта – 2,3 млрд рублей. Завершить работы на объекте нужно до 20 декабря 2018 года. В 2016 году на строительство выделяется 93,8 млн рублей, лимит финансирования на 2017 и 2018 годы – 474,3 млн и 1,7 млрд рублей.

## С четвертой попытки

Сейчас Финляндская ул. представлена несколькими не связанными между собой участками, по которым осуществляются подъезды к предприятиям промзоны «Ижорские заводы». Исполнитель должен будет объединить участки в одну улицу, увеличить количество полос, поставить остановки общественного транспорта. Протяженность проектируемой улицы – 4,4 км, число полос – 2-4, расчетная скорость движения – 50-80 км/час. Кроме того, согласно конкурсной документации подрядчик должен будет провести водопровод через ручьи и мелиоративные каналы, а также построить мост через реку Попова Ижорка длиной 21,5 м и шириной 24,3 м.

«По ширине сейчас Финляндская ул. больше напоминает внутриквартальный проезд. Реконструкция объединит

**мнение**

**Илья Резников, эксперт транспортного развития территорий ИТП «Урбаника»:**

➔ – Строительство Финляндской ул. – далеко не единственный проект, исполнение которого идет с большим трудом. Транспортную развязку в районе пересечения Московского шоссе с Колпинским тоже передавали от одного подрядчика к другому, аналогичная ситуация с Поклонногорским путепроводом, путепровод над железной дорогой в Репино хоть и открыли, но не достроили.

участки в одну улицу и обеспечит выезд на Софийскую ул., чем снимет нагрузку с Колпинского шоссе», – объяснил эксперт транспортного развития территорий ИТП «Урбаника» Илья Резников.

Это уже четвертый конкурс на строительство этой улицы. Первые два прошли в 2013 и 2014 годах. Тогда их выиграли ООО «Росгидротех» и ООО «Стройновация», но результаты конкурса отменила УФАС. Победителем третьего конкурса в ноябре 2014 года снова стало ООО «Стройновация». Стоимость контракта составляла 1,9 млрд рублей. Работы компания должна была выполнить до конца 2016 года. Но в феврале этого года Смольный в одностороннем порядке расторг контракт из-за того, что к тому времени строительство так и не началось. В «Стройновации» объяснили низкие темпы работ невыплатой аванса и отсут-

ствием необходимых документов. В частности, разрешение на строительство было выдано с опозданием на 220 дней. В итоге к тому времени компания профинансировала 141 млн рублей, из которых были освоены 36 млн рублей. 100 млн рублей в бюджет вернул банк-гарант – Московский кредитный банк.

За полтора года стоимость контракта возросла на 20%. В КРТИ рост сметы объяснили инфляцией. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 8 июля. Победители будут объявлены 11 июля.

## Учитывая главное

Как сообщил генеральный директор «АБЗ-Дорстрой» Леонид Гиндин, в компании рассматривают участие в этом конкурсе. «Нужно понять, что есть в наличии: выполнены ли землеустроительные

работы, имеется ли ППТ. Если ничего нет, это говорит о том, что будут дополнительные риски для подрядчиков. Основная сложность таких контрактов – фиксированная цена. За 2-3 года исполнитель испытывает на себе различные инфляционные риски, а нужно быть в смете», – объяснил господин Гиндин, добавив, что за такие контракты должны браться только финансово устойчивые компании, так как банковскую гарантию на такую внушительную сумму мелким подрядчикам не получить.

В целом же в городе осталось не больше пяти компаний, которые смогут успешно выполнить такой проект, уверен вице-президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний Лев Каплан. Остальных игроков отсеял кризис. «Важно не рассматривать предложения со стоимостью контракта ниже 10%, иначе потом демпинговавшие компании опять не справятся с работой», – уверен Лев Каплан.

Также при объявлении таких конкурсов очень важно составить правильное техническое задание, считает генеральный директор управляющей компании Maris в ассоциации с СВРЕ Борис Мошенский. «Нечеткое ТЗ – распространенная проблема. Чем масштабнее объект, тем объемнее должен быть документ. Там нужно изложить все, вплоть до последующей эксплуатации. Если в администрации не могут его составить, надо обратиться за помощью к профессионалам», – посоветовал эксперт.

## цифра

на **400** млн

рублей увеличилась стоимость контракта на строительство Финляндской улицы

**2016 День строителя**  
60 лет Всероссийскому профессиональному празднику  
Санкт-Петербург

**Программа праздника:**

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

Партнеры:

Генеральный информационный партнер: **КтоСтроит**  
Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
Стратегический информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

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

РЕКЛАМА

Предоставит бесплатную консультацию юрист-консультант ООО «Ваше Право» и услуги профессиональных бухгалтеров и аудиторов.

**23 АВГУСТА 2016**

Место проведения:  
г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 10, гостиница «Октябрьская».

**Юридический минимум для бухгалтера. Договорная деятельность организации**

Дата и время:  
23 августа (вторник), 11:00

Лектор:  
Куликов Алексей Александрович

В программе семинара:

1. Нормативные правовые акты Российской Федерации. Их юридическая сила. Юридические правила устранения правовых коллизий.
2. Заключение договора.
3. Особенности, существенные условия и налоговые риски отдельных договоров.
4. Изменение и расторжение договора.
5. Исполнение договора; использование нетрадиционных способов исполнения обязательств по договору.
6. Признание сделки недействительной и ничтожной. Мнимые и притворные сделки.
7. Налоговые аспекты заключения, изменения и исполнения договоров.

Ответы на вопросы и практические рекомендации.

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

**Ваше Право**  
информационный центр Сети КонсультантПлюс

РЕКЛАМА

# Реновация тянет на срок

**Максим Еланский** / Власти Петербурга придерживаются позиции продления программы реновации. Депутаты ЗакСа считают в действующем виде программу неэффективной и отчасти преступной. ➔

В конце июня в Мариинском дворце обсудили предварительные итоги программы реновации застроенных территорий, которая должна завершиться в конце 2018 года. Приглашенные на встречу с депутатами представители Комитета по строительству считают целесообразным ее продолжить. Парламентарии придерживаются мнения, что в действующем виде программа не улучшит жилищные условия граждан и ее необходимо корректировать.

**Сергей Морозов, председатель Комитета по строительству Петербурга:**

– Программа реновации застроенных территорий в Петербурге стартовала в 2008 году. На основе торгов было заключено пять договоров с коммерческими компаниями. Один из них – с ООО «Воин-В» на преобразование двух кварталов в Улянке. Четыре договора – с ООО «СПб Реновация» о развитии 22 кварталов в различных районах города.

Всего по результатам реализации проектов развития 23 территорий планируется построить многоквартирных домов общей площадью квартир 8,44 млн кв. м. Из них 1,12 млн кв. м подлежат передаче в собственность Санкт-Петербурга – это около 12% от объема нового строительства. Еще 1,6 млн кв. м жилья необходимо для переселения собственников жилых помещений в расселяемых домах – это еще около 20% от объема нового строительства.

В ходе реализации программы стало понятно, что планирование мероприятий развития территорий носило чрезмерно оптимистичный характер.

На текущий момент по программе реновации построено и введено в эксплуатацию девять многоквартирных домов на 1260 квартир общей площадью

65,7 тыс. кв. м. Это около 1% от планируемого строительства в рамках программы. Из них шесть домов построено «СПб Реновация» и три дома – «Воин-В». В настоящее время первый инвестор строит 16 домов, второй – два. С учетом ввода этих объектов к моменту завершения договоров с городом «СПб Реновация» выполнит свои обязательства на 10%, «Воин-В» – на 13%.

В связи с социальной направленностью программы по развитию застроенных территорий, связанной с ожиданием 110 тыс. жителей переселения в дома, отвечающие современным требованиям комфорта и энергоэффективности, считаю целесообразным и необходимым продолжение работы по реновации территорий, включенных в адресную программу в объеме, предусмотренном правительством Санкт-Петербурга. Для обеспечения реализации программы необходимо предусмотреть возможность переселения граждан за границы застроенной территории. В рамках программы должно быть учтено право исполнительных органов госвласти принимать решение об изъятии объектов недвижимости в случае принятия решения о развитии территории. Кроме того, должна быть предусмотрена возможность формирования земельного участка до его освобождения от прав третьих лиц в целях начала проектирования объектов капитального строительства. Обеспечено сохранение параметров застройки и охранных ограничений, действующих на момент утверждения документации по планировке застроенной территории. Реализацию программы необходимо продолжить с учетом необходимых изменений в законодательство и реальных сроков ее завершения.

Также отмечу, что в Петербурге 100 кварталов, застроенных домами первых массовых серий. Сегодня в адресной программе 17 таких кварталов (17%), остальные – это депрессивные территории, застроенные ветхим малоэтажным фондом. Но без принятия законодателем норм, позволяющих развитие таких территорий, нет перспективы их преобразования.



**Сергей Никешин, председатель комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗакСа:**

– Программа реновации застроенных территорий, которая продолжается уже восемь лет, не смогла показать свою эффективность. Более того, к ее проведению имеется множество вопросов.

Во-первых, было совершено множество ошибок при определении участков реновации. Не было проведено обследование территорий. Не оценена экономическая и социальная целесообразность реновации кварталов. Из-за данных факторов в реновацию попали территории, на которых половина и более домов не подлежат сносу. А также территории, на которых отсутствуют «стартовые пятна», и площадки, на которых отсутствуют участки для размещения объектов социальной и транспортной инфраструктуры.

Поэтому можно сделать вывод, что никакого улучшения социальных и экономических параметров жилищного фонда в Петербурге в результате адресной программы не происходит. По своей сути программа реновации представляет собой уплотнительную застройку – новые дома строятся, а старые не сносятся.

Кроме того, на отдельных площадках были нарушены нормы закона об охране объектов культурного наследия. Так, здания, которые компания «Воин-В» успела построить в Улянке, грубо нарушают вид на объект культурного наследия федерального значения – дачу Чернышева «Александрино».

Есть и организационно-административные проблемы. Для руководства про-

граммой, которая затрагивает весь город, назначен совещательный орган, не имеющий постоянного штата и реальных полномочий. Проводимые совещания проходили реже заявленного регламентом.

Закон об адресной программе должен быть пересмотрен таким образом, чтобы в программе реновации участвовали все дома, расположенные на территории квартала. Сама программа реновации должна быть разделена на этапы с указанием сроков и объемов работ по каждому этапу. Кроме того, должны быть определены четкие санкции в отношении застройщика за исполнение этапов и видов работ.

Полагаю необходимым направить губернатору Петербурга и в прокуратуру предложение о моратории в части запрета на продажу квартир в домах, строящихся в рамках программы реновации, до исполнения обязательств инвесторов перед городом. Кроме того, считаю целесообразным обратиться в прокуратуру с просьбой провести проверку, подпадают ли действия инвесторов под положения статьи УК о мошенничестве в сфере предпринимательской деятельности как преднамеренное неисполнение договорных обязательств.

цифра

9 ДОМОВ

в Петербурге построены по программе реновации застроенных территорий

➔ точка зрения

## «СПб Реновация»: мораторий незаконен

**Максим Еланский** / Компания, занимающаяся реновацией застроенных территорий, выступает против моратория на продажу квартир, вводимых по данной программе.

Данное предложение депутатов ЗакСа невозможно реализовать в рамках законодательства РФ, считают в «СПб Реновация». На уровне субъекта Федерации нет правового основания

запрещать коммерческой организации осуществлять те виды деятельности, для выполнения которых она была зарегистрирована. Таким образом, инициатива депутатов городского парламента на фоне других их заявлений выглядит особенно странной, так как является абсолютно незаконной. Отметим, что за все время реализации программы реновации депутатами Законода-

тельного собрания не было принято ни одного закона, способствующего ее выполнению. Наоборот, законодательство в этом направлении было направлено на создание максимального количества препятствий. «СПб Реновация» не снимает с себя ответственности за недостаточно высокие на начальном этапе темпы реализации программы развития застроенных терри-

торий. Однако напоминаем, что строительство объектов в рамках программы стало возможно только после 2011-2012 годов, когда постановлениями правительства Санкт-Петербурга были утверждены проекты планировки и межевания территорий. Таким образом, заявления о том, что программа стартовала в 2008 году, являются неправильными. В настоящий момент на стадии строительства у «СПб

Реновация» находятся более 260 тыс. кв. м жилья. К 2018 году этот показатель планируется увеличить до 560 тыс. кв. м. Компания запустила реновацию в семи кварталах, причем четыре из них за последний год. Это говорит о наращивании темпов реализации программы, несмотря на то что и в «СПб Реновация», и в профильных комитетах Смольного считают необходимым внесение ряда

изменений в законодательство для ее ускорения. «СПб Реновация» без государственного финансирования занимается социальным проектом, направленным на улучшение качества жизни жителей города. Депутатская инициатива о моратории – это проявление равнодушного отношения к десяткам тысяч людей, ожидающих переселения в новые квартиры из ветхого жилья.

# Кадастровая перезагрузка

**Михаил Светлов** / Около 40% кадастровых инженеров Петербурга могут на ближайшие два года лишиться работы, если не подтвердят, что последние три года действительно работали по специальности. Требование подтвердить квалификацию содержится в поправках в закон «О государственном кадастре недвижимости», которые вступили в силу в июле. Контроль над процессом возложен на СРО. ➔

Фото: Никита Крочков



Поправки в закон «О государственном кадастре недвижимости» и в отдельные статьи закона «Об образовании в РФ» вступили в силу с начала июля. Они требуют от кадастровых инженеров раз в три года подтверждать свою квалификацию. Для этого им придется предъявлять в орган кадастрового учета результаты своей работы – готовый межевой или технический план, акт обследования или др. Подтвердить трудовую активность придется всем специалистам, которые получили диплом до 1 июля 2013 года. Если СРО кадастровых инженеров выявят специалистов, которые ничего не делали последние годы, их исключат из состава саморегулируемой организации на два года и они не смогут работать по специальности. Тем, кто захочет вернуться на рынок, придется пройти обучение. Кстати, повышать квалификацию закон обязал всех кадастровых инженеров. Теперь им придется это делать не реже чем раз в три года.

## За чистоту рядов

Сами кадастровые инженеры считают, что ужесточение требований к их профессиональным навыкам пойдет на пользу рынку. «По специальности не работают

30-40% кадастровых инженеров. Это очень много. Нужно очистить рынок от этих людей, которые своим безграмотным лепетом бросают тень на репутацию всех своих коллег», – говорит директор НП «Кадастровые инженеры Петербурга и Северо-Запада» Евгений Тарелкин. С коллегой согласна руководитель группы кадастровых работ по Петербургу и Ленинградской области ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» Анна Докторова: «Нормы закона очень быстро меняются. Во всех нюансах инженерам нужно разбираться. Иначе ошибки неизбежны. А они чреваты конфликтами и судебными разбирательствами».

## Все больше судов

Конфликтов по этому поводу уже немало. Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Росреестре завалена жалобами со стороны бизнеса, который недоволен резким увеличением кадастровой стоимости своих объектов (а значит, и налогов по ним) после изменения методики расчета кадастровой стоимости.

Массовая кампания по пересмотру кадастровой стоимости началась в марте



Сами кадастровые инженеры считают, что ужесточение требований к их профессиональным навыкам пойдет на пользу рынку

2015 года, когда владельцев крупных, от 3 тыс. кв. м, объектов торговой и офисной недвижимости обязали платить налог на имущество от кадастра, а не от более низкой балансовой стоимости. Доказать, что ГУП «ГУИОН» существенно завысил стоимость зданий, удалось только двум собственникам. В октябре прошлого года чиновники согласились снизить кадастровую стоимость торгово-офисного комплекса на Среднем пр. В.О., 36/40, с 2,5 млрд до 1,37 млрд рублей. И стоимость сервис-центра Honda на Малой Зелениной ул., 4, в Петроградском районе с 263,6 млн до 133 млн рублей. В числе тех, кто оспаривает кадастровую оценку, – сеть бизнес-центров «Сенатор» и сеть DIY «Максидом». Между тем Конституционный суд России на днях вынес решение, которое позволяет муниципальным властям также оспаривать кадастровую стоимость земельных участков в том случае, если она была занижена. Так что число конфликтов и судебных разбирательств увеличится.

## КСТАТИ

### Кадастровые инженеры успели аттестоваться

**Выпускники СПбГУ получили последние аттестаты кадастровых инженеров до прекращения работы региональных квалификационных комиссий.**

В минувшую среду в Петербургской ТПП заместитель председателя Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом Борис Яровенко и президент СРО НП «Балтийское объединение кадастровых инженеров» Александр Желнин торжественно вручили квалификационные аттестаты кадастровых инженеров выпускникам кафедры землеустройства и кадастров Санкт-Петербургского государственного университета, успешно сдавшим 21 июня квалификационный экзамен.

Для молодых специалистов это был последний шанс сразу после окончания вуза получить статус кадастрового инженера, поскольку в соответствии с 452-ФЗ с 1 июля текущего года деятельность региональных квалификационных комиссий прекратилась. Теперь кадастровым инженером можно стать только после двухлетней стажировки и сдачи теоретического экзамена.

Борис Яровенко поздравил кадастровых инженеров и выразил надежду, что саморегулируемые организации выполнят возложенные на них задачи, а качество кадастровых работ улучшится.

«Мы благодарны СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров» и КУГИ Ленобласти за организацию экзамена для наших ребят, которые только что защитили дипломы, – говорит доцент кафедры землеустройства и кадастров СПбГУ Владимир Засядь-Волк. – Это прекрасный шанс для молодых специалистов сразу же после выпуска из университета приступить к работе по полученной специальности».

По словам Александра Желнина, Балтийскому объединению кадастровых инженеров уже на данном этапе удалось наладить тесное и продуктивное взаимодействие и с профильными вузами, и с органами власти – Росреестром, Кадастровой палатой, КУГИ.

«Мы продолжим двигаться в этом направлении, чтобы вся цепочка в сфере кадастровой деятельности работала слаженно, повышался профессиональный уровень специалистов и качество работ», – отметил он.

## справка

На территории Петербурга и Ленобласти зарегистрированы три СРО кадастровых инженеров, а также открыты четыре филиала СРО из других регионов. Емкость рынка кадастровых работ в регионе оценивается в 1-2 млрд рублей в год. По данным Росреестра, на сегодняшний день всего в Петербурге зарегистрировано 1274 кадастровых инженера. Из них с действующим аттестатом – 1167 человек. С действующими аттестатами и допуском СРО – 653 человека. В Ленобласти зарегистрировано всего 628 человек, из которых с действующими аттестатами 593 человека, с действующими аттестатами и допуском СРО – 384 человека.

## мнение



**Мария Стогова, руководитель отдела кадастрового учета недвижимости ООО «Центр экспертизы строительных проектов»:**

➔ – Позиция законодателя о необходимости повышения качества кадастровых работ, в том числе за счет сокращения рынка кадастровых инженеров путем лишения специалистов аттестатов, не осуществляющих свою деятельность и, соответственно, зачастую теряющих квалификацию, видится оправданной. Кроме того, Письмом Минэкономразвития России от 13.05.2016 № ОГ-Д23-6001 «О рассмотрении обращения» дано разъяснение, что учитывается и период отсутствия

деятельности кадастрового инженера за период, истекший до 1 июля 2016 года.

Полагаю, данные меры будут способствовать росту показателей качества выполняемых работ, а механизм саморегулирования с точки зрения заказчиков кадастровых работ, в том числе правообладателей, будет благоприятно сказываться, с одной стороны, на защите их интересов, а с другой, может стать основанием к увеличению стоимости таких работ.

# Жизнь после города

**Игорь Фёдоров** / Технологии строительства загородных домов в Петербурге изменились. Классические материалы – кирпич и дерево – теснят газобетон и каркас. Стереотипы относительно их низкого качества разрушаются, и новые материалы активно завоевывают рынок. ➔

В России использование бревен в строительстве всегда считалось традиционным для возведения загородных домов. Срок эксплуатации бревенчатых строений превышает 100 лет. Дерево хорошо сохраняет тепло, обеспечивает вентиляцию, имеет высокую прочность, весит меньше кирпича, что немаловажно при укладке фундамента. Однако современные плотницкие технологии используются в угоду ускорения возведения домов. Это сказывается на качестве, уменьшается несущая способность стен и увеличивается подверженность материала естественным природным вредным факторам: грибок, гниение, плесень, разрушение древесины. Выход можно искать в строительстве загородной резиденции из бруса. Однако из-за усадки после сбора дома требуется как минимум год для начала отделочных работ. «Кроме этого, сейчас сложно найти и качественные пиломатериалы», – говорит Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории метров».

Вячеслав Шилов / CARTOONANK.RU



## От Советов до России

С советских времен кирпич был одним из основных материалов, используемых в строительстве загородных домов под Петербургом. Преимущества – прочность, долговечность, высокая шумоизоляция. Минусы – длительность возведения дома и низкая энергоэффективность. Кирпич хорошо сохраняет тепло, но требует длительного протапливания дома. Однако основная причина снижения спроса – стоимость материала и работ. «Расходы на постройку составляют более 60 тыс. рублей за 1 кв. м. Теперь такие дома возводятся в рамках дорогих коттеджных поселков. В более дешевом сегменте кирпич используют при облицовке и внутренней отделке», – добавляет президент группы компаний ЕЗ Group Анастасия Тузова.

Самые популярные на сегодня технологии строительства на загородном рынке – это каркас и газобетон. Каркасный дом собирается непосредственно на участке в течение месяца. Он быстро обогревается и обладает высокой теплоизоляцией. «Стоимость строительства начинается от 15 тыс. рублей за 1 кв. м», – оценивает Анастасия Тузова. По ее словам, деревянный каркас, наполненный утеплителем, может быть обшит различными материалами, что является преимуществом. Эксперт приводит в качестве примера коттеджный поселок EcoLife, который реализуется по каркасной технологии, для внутренней отделки используется евровагонка, а фасадная часть выполнена под имитацию бруса.

Впрочем, существуют и минусы. Каркасные дома требовательны к равномерному нагреву, особенно в зимний период. При неравномерном нагревании существует риск, что минеральная вата пропитается влагой, а это негативно влияет на потребительские свойства каркасных домов. «5% влаги в минеральной вате – это 80% снижения сопротивления теплопотерям», – подсчитала Елизавета Яковлева.

Дома из газобетона очень популярны в загородном строительстве. «Это, пожалуй, самая простая технология – дома по ней собираются как конструктор. Газобетон хорошо держит тепло, такой дом считается прочным и долговечным», – продолжает Анастасия Тузова. Однако есть и минусы: необработанные газобетонные блоки при длительном строительстве

могут начать впитывать влагу, что может привести к их частичному разрушению. В свою очередь, Елизавета Яковлева считает, что использование качественного облицовочного материала позволяет отсечь влагу, делает стены антивандальными. Как пример она вспоминает коттеджный поселок в Всеволожском районе Ленинградской области от компании Navis Development Group. «Дома возводятся с использованием газобетона, при этом наружная облицовка стен осуществляется с помощью пустотелого облицовочного кирпича», – уточняет эксперт.

Однако предупреждает, что при работе с газобетоном необходимо тщательно продумать расстояние фундамента от уровня земли, чтобы избежать отрицательного воздействия влаги на газобетон. «Должна быть предусмотрена гидроизоляция цокольной части от возводимых стен», – уточняет она.

## Экономичное строительство

Значительная часть денег при строительстве дома приходится на возведение фундамента. Современные технологии позволяют экономить, сохранив устойчивость дома. Для этого вместо монолит-

ного фундамента дом можно возвести на винтовых сваях. Стоимость затрат может снизиться в пять раз по сравнению с обычным фундаментом. Технология достаточно проста: железобетонные столбы, заостренные к низу, ввинчиваются на 2-3 м в грунт, и уже на них возводится нижний каркас дома. Помимо экономичности преимуществом является скорость и возможность строительства на мягких, болотистых грунтах.

Однако стоимость в каждом конкретном случае может сильно отличаться как в пользу свайного, так и ленточного фундамента. «Например, если дом возводится из тяжелых материалов или планируется тяжелый камин, количество свай должно увеличиваться, и есть смысл произвести отсыпку участка и возвести традиционный ленточный фундамент или положить фундаментную плиту», – констатирует Елизавета Яковлева.

Если говорить о внутренней отделке, самый дешевый вариант – это штукатурка, правда, этот материал начинает разрушаться быстрее других. Сэкономить на фасадной части поможет сайдинг. Недорогой, легкий в монтаже и уходе материал способен продержаться в своем первоначальном виде порядка 7-10 лет.

## кстати

### Спрос без ограничений

**В последний год, по словам экспертов, доля инвестиционных покупок на загородном рынке возросла. В первую очередь это касается небольших вложений – в пределах 1,5 млн рублей.**

Традиционно самым развитым с точки зрения загородной жизни считается Курортный район. «Однако стоит отметить активно развивающуюся территорию вдоль Новоприозерского шоссе», – говорит Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории метров».

Наибольший объем предложения и спроса сконцентрирован во Всеволожском, Ломоносовском, Выборгском и Гатчинском районах Ленобласти, достаточно близко располагающихся к границам Петербурга. «Хотя покупатели перестали ограничивать себя при покупке загородного жилья 50-километровой удаленностью от Петербурга – этот тренд ушел в прошлое», – констатирует Анастасия Тузова. «Мы наблюдаем повышение интереса покупателей к более отдаленным районам: Приозерскому, Кировскому, Волоховскому, Кингисеппскому, а также к районам, выходящим за пределы Ленинградской области, например Новгородскому», – продолжает госпожа Тузова.

Загородный участок можно купить очень дешево. Например, шесть соток в садоводстве, располагающемся в удаленных районах Ленобласти (Лодейнопольный, Подпорожский, Киришский, Лужский и др.) могут обойтись всего в 100-150 тыс. рублей. Хотя это предложение не очень востребовано. В пределах 60-70-километровой удаленности от города хороший участок с коммуникациями будет стоить от 500 тыс. рублей, но можно найти и более дешевые предложения. При этом участки на юге (Ломоносовский, Гатчинский, Тосненский районы) стоят на порядок дешевле, чем на севере (Всеволожский, Выборгский).

Все больше людей начинают рассматривать вариант покупки загородной недвижимости не для постоянного проживания, а в качестве летней дачи. А в таком формате удаленность от города уже не столь принципиальна. «Мы констатируем уход потребительского спроса во все более отдаленные локализации Ленобласти», – резюмирует Анастасия Тузова. – Покупатели готовы тратить больше времени на дорогу ради комфортного проживания за городом. Причем инфраструктурная составляющая не всегда является приоритетом при выборе места проживания. Особенно для людей предпенсионного и пенсионного возраста, которые планируют переезд за город». На первое место здесь выходит не удаленность проекта от Петербурга, а его транспортная доступность и природное окружение, ценится расположение объекта рядом с водоемом.

Что касается элитного сегмента загородной недвижимости, здесь все просто, потому что все остается по-прежнему. Курортный район, самые привлекательные территории Всеволожского района вблизи озер, поселки в непосредственной близости от Пушкина и Павловска, первая линия Финского залива – это те направления, на которых сегодня преимущественно сконцентрирован спрос. Данная тенденция не меняется уже много лет, и вряд ли на нашем веку что-то здесь изменится.

## мнение



**Александр Шевцов, директор по продажам компании «АЗИМУТ – НЕРУД»:**

➔ – Постройка бань из бревна и бруса отличается большими затратами времени и средств. Сейчас популярность набирают бани-бочки, которые появились на рынке России недавно. Это полностью мобильное строение, изготовленное из еловой или кедровой древесины, обработанной специальным защитным составом, защищающим от грибка, плесени и насекомых. Внутри бани по всему периметру есть скамейки и столики. В парилке используется дровяная или электрическая печь с подогреваемым баком для воды. Баня-бочка – давно привычный вариант в Финляндии и Скандинавских странах за свою простоту растопки и скорость нагрева. За счет своей формы прогревается до 100 °С всего за 30 минут, при этом тепло задерживается в бане дольше благодаря эффекту термоса.

# Михаил Копков: «Я фанат петербургского стиля»

Санкт-Петербург – город с уникальными градостроительными и архитектурными традициями. Как отмечает Михаил Копков, генеральный директор компании ООО «ЯРРА Проект», недавно принятые ПЗЗ повлияют и на работу архитекторов, и на планы инвесторов. ➔

– Михаил Павлович, насколько, по вашему мнению, новые Правила землепользования и застройки соотносятся с градостроительными традициями Санкт-Петербурга?

– Наш город один из немногих в России, который развивался и строился по градостроительному плану. В настоящее время Санкт-Петербург сформировался как цельный градостроительный ансамбль со своим неповторимым стилем.

Воспринимать новые ПЗЗ необходимо с точки зрения того, насколько они могут навредить или, наоборот, помочь развитию города, формированию его новых ансамблей, реконструкции старых районов города. Я один из тех архитекторов – фанатов города, которые настаивают на том, что существует петербургский стиль и архитекторы, работающие в Петербурге, должны его придерживаться. А что будет с новыми ПЗЗ и как они повлияют на развитие отрасли – покажет время: слишком много инстанций пытались внести свои идеи в этот документ.

Однако очевидно, что установление предельной высотной отметки на уровне 40 м – вопрос спорный, и восприятие этого новшества скорее отрицательное: Петербургу требуется разная высотность зданий. А предусмотренная возможность согласования отклонений от 40-метровой отметки носит, по моему мнению, умозрительный характер.

Напомню, ранее был принят высотный регламент, причем принят в соответствии с закономерностями развития города. Введение 40-метрового ограничения равносильно признанию того, что регламент был ошибкой. Так ли это – вновь спорный вопрос.

Новый закон о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта необходим для определения соответствия проекта нормативам, но при этом необходимо учитывать творческий почерк автора проекта.

Все дома в исторической части города индивидуальны, имеют свое лицо и творческий почерк архитектора, но в то же время объединены единым петербургским стилем.

– Из каких принципов вы исходили при разработке концепции ЖК «Два ангела»? Над какими аспектами пришлось работать особенно интенсивно в свете новых ПЗЗ?

– Этот объект появится на Республиканской улице – совсем близко к центру города, к Неве, застройке Малоохтинского проспекта. Это ответственное место, требующее соответствующего отношения архитектора. Люди действительно должны чувствовать, что находятся в зоне градостроительной ответственности Санкт-Петербурга – дома там должны быть красивыми. При проектировании мы большое внимание уделяли прорисовке силуэта здания, делая его более плавным и мягким.

При выборе цветового решения фасадов разработано несколько вариантов, из которых мы остановились на строгом сочетании серого и белого оттенков с вкраплениями бронзы в конструкциях остекления лоджий. Также традиционно для наших объектов мы разрабатываем дизайн для входных вестибюлей.



– Соблюдение стилового единства не всегда совместимо с требованиями экономической целесообразности. Ваши заказчики не возражают против таких архитектурных решений?

– ООО «ЯРРА Проект» входит в состав ГК «РосСтройИнвест», и у нас сложились уникальные отношения с основным заказчиком. Мы обсуждаем проекты вместе со строителями, заказчиками, инвесторами, и это, думаю, абсолютно правильная практика.

Наша проектная группа разрабатывает проекты различной тематики. Помимо жилых комплексов мы разработали по заказу Академии боевых искусств многофункциональный спортивный центр, строительство которого ведется в настоящее время.

Чтобы перекрыть большепролетный зал для проведения спортивных соревнований, мы использовали деревоклееные конструкции.

В образе этого здания мы хотели запечатлеть момент броска при борьбе. Теперь

идея воплощается в жизнь в «грубых» материалах.

Помимо этого, сейчас вблизи озера Разлив в Сестрорецке строится база отдыха. В этом проекте мы здание вписываем в ландшафт, проектируем весь участок с постановкой парковой скульптуры, малых архитектурных форм, с посадкой новых деревьев и устройством водоемов. В отделке здания мы использовали натуральный камень и лицевой кирпич красно-коричневого оттенка с очень интересной фактурой. Внутренние пространства как бы сливаются с природным окружением.

Среди наших недавних проектов – жилой дом в Москве. И, кстати, после презентации проекта московским заказчикам они сразу отметили, что проект нарисован петербуржцами.

Наш принцип – средовой подход к архитектуре: соотносённость зданий с ландшафтом и близостью водной глади, ансамблевать застройки, внимание к деталям, масштабность архитектуры.



Жилой комплекс «Два ангела»

– Как профессиональный опыт повлиял на ваше понимание петербургского стиля?

– Время диктует понимание пространства. Среда определяет архитектурное решение. Восприятие меняется, у Петербурга учишься очень многому.

Это серьезная открытая книга: здесь творили архитекторы, которые вложили в здания Петербурга свою жизнь. Может быть, не каждому дано ее прочитать. Или каждый читает, насколько он может.

– Законодательство в области архитектуры продолжает совершенствоваться. Готовятся поправки в закон об архитектурной деятельности. Какими они должны быть, по вашему мнению?

– Профессиональному сообществу сегодня уже предложен к обсуждению стандарт архитектора, градостроителя. Подобные стандарты существуют во всем мире: на архитектурной сцене присутствует именно физическое лицо – архитектор, а не юридическое лицо – фирма, в которой он работает. Именно архитектор получает определенные профессиональные допуски и организует свою профессиональную деятельность в соответствии со стандартом. К сожалению, в нашей стране этот механизм пока не действует. И закон об архитектурной деятельности как раз пытается ввести его в наше юридическое поле. Архитектор, автор проекта может выступать как физическое лицо, даже заключать договор с заказчиком именно как физическое лицо. Кстати, созданное пару лет назад некоммерческое партнерство «Межрегиональная палата архитекторов по Северо-Западному федеральному округу», где я выступил участником учредительного собрания МПА, объединяет как раз архитекторов, а не архитектурные бюро (в отличие от СРО).

Принятие стандарта архитектора детализирует в числе прочего требования к его квалификации не только в плане наличия профессионального образования, но и с точки зрения опыта профессиональной деятельности. Окончив профильный вуз, вчерашний студент не становится архитектором: он должен сначала получить профессиональную квалификацию. Обществу нужно понятие «архитектор». Может быть, это поднимет престиж профессии и качество архитектуры.

Профессия архитектора похожа в известной степени на профессию врача: основной принцип для нас – также «Не навреди». Это очень важно. Плоды труда архитектора остаются надолго, потому что затрачены достаточно серьезные средства. И сегодня не так просто снести новое здание, как это делалось в царской России (например, это произошло с недостроенным зданием по проекту Джакомо Кваренги, которое возводилось на месте существующей по сей день Биржи зодчего Тома де Томона на стрелке Васильевского острова). Но, к сожалению, возникают произведения, которые город не украшают. Так что ответственность архитектора очень велика. И поэтому она должна быть регламентирована.

Соответственно, открытым остается вопрос о наделении архитектора как личности, которая несет моральную ответственность за свою постройку, более широкими, чем сейчас, полномочиями. Как правило, архитектору очень сложно влиять на ход строительства: его неопределенный правовой статус ограничивает его рамками авторского надзора, тогда как технический надзор и решения по прочим важнейшим вопросам входят в сферу компетенции заказчика. Между тем именно архитектор лучше, чем кто бы то ни было, представляет, каким должен получиться объект. Он придумал концепцию, обговорил все детали до начала строительства с инвестором, заказчиком – и вдруг ответственность за принятие всех решений в ходе строительства возлагается на других лиц. Моё мнение: закон об архитектурной деятельности должен внести ясность в этот вопрос.

# Долевое единообразие

**Денис Кожин** / Изменения в законодательстве последних лет сделали схему привлечения средств дольщиков, прописанную в законе 214-ФЗ, доминирующей. Альтернативные способы финансирования проектов строящегося жилья практически исчезли с рынка. ➔

Как говорят эксперты, «долевка» сегодня является основной и наиболее безопасной для покупателя схемой приобретения жилья. Некоторые другие варианты тоже легальны, однако застройщик в этом случае предоставляет клиенту гораздо меньше гарантий исполнения своих обязательств. Наиболее конкурентной схемой привычному 214-ФЗ является приобретение недвижимости путем вступления в жилищно-строительный кооператив. Однако сегодня все меньшее количество девелоперов обращаются к такому способу реализации своих объектов – на текущий момент проектов, возводимых по такой схеме, не более 7% от объемов всего рынка, подсчитал Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие».

Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами «СПб Реновация», напоминает, что еще пять лет назад доля схем привлечения средств дольщиков через вступление в ЖСК достигала 35%. Тогда эта форма продаж была удобна застройщикам: не нужно было регистрировать договоры в Росреестре, отсутствовала ответственность за просрочку ввода объекта в эксплуатацию, продажи можно было начинать до получения разрешения на строительство. Однако после законодательных нововведений популярность схем ЖСК снизилась.

Как говорит Евгений Дружинин, старший юрист компании RE Legal (группа компаний RE Group), в последнее время наблюдается явная тенденция усиления регулирования таких кооперативов для повышения гарантий его членов. Так, например, Федеральным законом



Еще пять лет назад доля схем привлечения средств дольщиков через вступление в ЖСК достигала 35%

№ 236-ФЗ от 13.07.2015 в Жилищный кодекс РФ были введены статьи 123.1 и 123.2, устанавливающие ряд особенностей деятельности кооперативов, ведущих строительство многоквартирных домов. Деятельность таких кооперативов теперь контролируется государственным органом, осуществляющим государственный надзор в области долевого строительства многоквартирных домов.

Согласно закону № 236-ФЗ от 13.07.2015 застройщики, работающие по схеме ЖСК, должны начать размещать информацию о количестве жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, а также вести реестр своих членов. Таким образом, схема ЖСК максимально приближается к ДДУ. Это будет стимулировать застройщиков, работающих по ЖСК, переходить на доленое строительство,

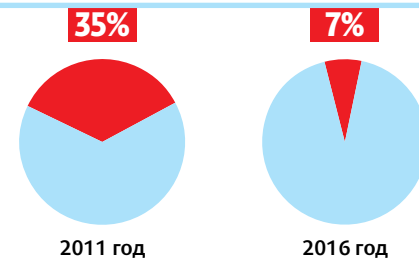
что происходит уже сейчас, уверен Илья Андреев, вице-президент NAI Bescar.

Андрей Кулаков, юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры», также обращает внимание на то, что ужесточения требований к ЖСК коснулись и количества объектов, которые по такой схеме может возводить застройщик, – теперь он не может строить одновременно более одного многоквартирного дома выше трех этажей.

Алексей Гусев, коммерческий директор «Главстрой-СПб», полагает, что влияет на уменьшение доли ЖСК и то, что в настоящий момент на эту схему не распространяется программа господдержки ипотеки, таким образом, процентные ставки для потребителей здесь выше.

Существенным минусом ЖСК является отсутствие жесткого срока ввода дома в эксплуатацию. ЖСК может откладывать ввод столько, сколько пожелает, без каких-либо последствий.

Доля схем ЖСК в общем объеме сделок по приобретению строящегося жилья



Источник: данные компаний

## «Серые» схемы под сенью закона

**Денис Кожин** / Так называемые серые схемы, как говорят юристы, тоже подпадают под действие ФЗ-214, однако нередко тем, кто покупает жилье через них, приходится доказывать права на объект через суд.

Среди других схем покупки жилья также можно выделить: предварительные договоры купли-продажи, «вексельную» схему, переуступку прав требования. Однако большинство из них специалисты склонны относить к так называемым серым схемам продажи жилья. Так, например, вексельная схема предполагает, что застройщик выдает покупателю вексель, эквивалентный определенной сумме. Эта бумага закрепляет за клиентом право на квартиру. В случае если застройщик не успеет выполнить в срок свои обязательства, то покупатель вправе требовать деньги по векселю. Однако в реальности данная схема ничем не обеспечена – в случае банкротства компании клиент остается ни с чем. Тем не менее данный способ реализации недви-

жимости формально законодательству не противоречит и потому до сих пор используется отдельными компаниями. К подобным схемам в основном обращаются региональные игроки.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», впрочем, считает, что вексельная схема оплаты – это, по сути, не способ проведения сделки, а лишь оплаты договора. Он может применяться в любой схеме, так как является законным. Она обращает внимание и на такой нюанс: существуют проблемы при получении налогового вычета при расчете векселями. Совокупный налоговый вычет по сделкам с недвижимостью предоставляется только при использовании денежной формы оплаты. Поэтому вексельная схема перестала быть популярной. Но среди юридических лиц и там, где зачетная схема по НДС практикуется организациями, эта форма вполне может использоваться. В начале 2013 года Верховный суд РФ в письме разъяснил свою позицию (письмо

Верховного суда РФ № 7-ВС-368/13 от 30.01.2013) по поводу так называемых серых схем. По мнению суда, действие Федерального закона 214-ФЗ распространяется также на отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств гражданами любыми способами, в том числе путем заключения: предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства; договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости; договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность; договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости. В указанный перечень попадают и вексельные схемы. Но все это происходит в случаях,

если судом с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долеом строительстве. «То есть достаточно часто права собственности дольщиков по «серым» схемам возникают уже на основании решения суда. Правда, отмечу, что обычно проблем с таким признанием не возникает – суды достаточно охотно признают права дольщиков на квартиры», – говорит Евгений Дружинин. Следует остановиться еще на одной, достаточно новой

«серой» схеме, правовая позиция по которой не окончательно сформировалась. Речь идет о заключении так называемых договоров бронирования. Агентство, действующее по договору с застройщиком, заключает с дольщиком договор об оказании услуг по бронированию квартиры. Дольщик вносит некоторую сумму обеспечения в качестве обеспечения такого бронирования (обычно 10-15%). Естественно, если речь идет о разовом платеже в обеспечение оказания услуг по бронированию – распространить на такой договор правила,

закрепленные в Федеральном законе 214-ФЗ, достаточно затруднительно. «Однако если речь идет о периодических платежах, полагаю, что эту схему ждет та же судьба, что и все прочие «серые» схемы», – отмечает Евгений Дружинин. Таким образом, заключают эксперты, самая надежная форма приобретения жилья в новостройках – это ДДУ, поскольку в таком случае дольщики в большей степени защищены от рисков недостроя, сдачи объекта в ненадлежащем состоянии и задержки сроков.

### Мнение

**Вера Богучарова, заместитель руководителя юридического департамента Est-a-Tet:**

➔ После внесения поправок к ФЗ-214 о страховании гражданской ответственности застройщика фактически была изменена процедура удовлетворения требований дольщиков в случае неисполнения застройщиком своих обязательств по договору. Теперь в случае банкротства застройщика дольщики могут переадресовать свои требования к банку, который выступает поручителем застройщика, в общество взаимного страхования или страховую компанию, которые обязаны в таком случае удовлетворить требования заемщика.

# Строителей укрупняют рублем

**Игорь Фёдоров** / В России было принято несколько законодательных актов, предписывающих создание различных компенсационных фондов. Застройщики констатируют, что в результате ужесточения законодательства «зайти на строительный рынок» смогут не все. ➔

В конце июня Совет Федерации РФ одобрил поправки в 214-ФЗ, ужесточающие требования к застройщикам. Поправки предполагают создание единого реестра застройщиков, которые привлекают для строительства средства дольщиков. Предлагается обязать строителей открывать в банках специальные эскроу-счета. Нововведением станут и требования к уставному капиталу строительных компаний, которые будут зависеть от общей площади строящихся объектов долевого строительства. Требования к уставному капиталу могут достигать 1,5 млрд рублей при объемах строительства, превышающих 500 тыс. кв. м. Если застройщик не способен выполнить условия, ему придется искать поручителя или сопоручителей на требуемую сумму. Законопроект предполагает создание компенсационного фонда для дольщиков. Пополнять фонд будут строительные компании в размере не больше 1% от стоимости строительства, указанной в проектной декларации. Закон вступит в силу с 1 января 2017 года. Ряд положений, в том числе в части требований к капиталу застройщика и эскроу-счетов, вступят в силу с 1 июля 2017 года.

Кроме того, с 1 октября 2017 года вступит в силу новый закон о СРО, который предписывает строительным компаниям участвовать в формировании компенсационных фондов. Речь идет о создании фонда компенсационных выплат и возможности формирования фонда по договорным обязательствам. Эксперты считают, что это

## Нововведения, связанные с «общественной нагрузкой», ударят по небольшим застройщикам и компаниям

попытка защитить систему госзаказа от недобросовестных участников торгов, не имеющих реальной возможности выполнить заказ и выигрывающих только благодаря ценовому демпингу.

### Долевые страдания

По мнению экспертов, создание фондов – необходимая мера. В строительной сфере было лицензирование, есть саморегулирование, страхование ответственности, однако взаимопомощь ранее не практиковалась. Создание компенсационного фонда в помощь дольщикам обусловлено ростом недовольства населения положением дел в сфере долевого строительства.

«На мой взгляд, создание компенсационного фонда является хорошей идеей, дающей определенные надежды. Дополнительные затраты, которые появляются в связи с этим у застройщика, можно назвать посильными. Один процент от суммы сделки незначительно отразится на расходных статьях застройщика», – считает генеральный директор юридической компании «Деловой дом» Алексей Кузнецов. По мнению эксперта, главное – поддерживать порядок в системе распределения полученных отчислений.

В свою очередь, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной считает,

## Усредненные расходы строителей для строительства жилого комплекса, %



Источник: данные компаний

что поправки в 214-ФЗ сделают квадратный метр дороже на 3-5%. «Однако чем больше компания строит, тем меньше окажутся общие издержки», – констатирует эксперт.

### Сколько стоит дом построить

Львиную долю расходов застройщика составляют затраты на строительно-монтажные работы. Это приблизительно половина всех расходов, но цифра может меняться в зависимости от характера проекта. Никто не отменял обязательства застройщика перед подрядчиками по выплате вознаграждений

«Только строительная себестоимость составляет примерно 28 тыс. рублей за «квадрат» построенного жилья. Еще 5-7 тыс. рублей – технические условия, проектные работы, социальная нагрузка в диапазоне 3-5 тыс. рублей. Полная себестоимость – около 40 тысяч рублей за 1 кв. м», – продолжает Алексей Кузнецов.

По мнению эксперта, последние нововведения, связанные с «общественной нагрузкой», ударят по небольшим застройщикам и компаниям, которые создаются под один проект. «Для нас это проблемой не будет. У компании достаточно собственных средств для того, чтобы остаться на рынке. Но есть небольшие компании, речь идет прежде всего о застройщиках в регионах, которые просто выбьют с рынка. Поэтому новые правила в случае принятия поправок должны действовать только для вновь начинаемых объектов. В противном случае однозначно пострадают дольщики в регионах», – считает исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников.

Эксперты констатируют, что по сравнению с 10-летней давностью стоимость входа на строительный рынок увеличилась и продолжает расти. «Это связано не только с ростом цен и ставок по кредитам, но и с развитием законодательства в сторону ужесточения требований к застройщику. Это не может не повлечь дополнительные расходы, с которыми ранее строительные компании не сталкивались», – говорит Алексей Кузнецов. В свою очередь, Роман Мирошников уверен, что девелоперу, входящему в проект, необходимо иметь на своем счету сумму средств не менее 5% от стоимости проекта.

### справка

Эскроу-счет – специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления или выполнения определенных обязательств. В США эскроу-счета широко используются в сделках с недвижимостью. Сущность расчетов через такие счета заключается в том, что все ценности с него передаются эскроу-агентом в пользу одной из сторон сделки только в том случае, если она выполнила свои обязательства по сделке перед другой стороной. Использование эскроу-счета позволяет про-

давцу и покупателю обеспечить исполнение обязательств и минимизировать свои риски по срыву сделки или возможности мошенничества одной из ее сторон. В России в 2012 году был разработан закон, который вводил новый вид соглашения – договор условного депонирования (эскроу), а также новую разновидность банковского счета – эскроу-счет. С 1 июля 2014 года новые положения ГК РФ, предусматривающие возможность осуществления расчетов посредством заключения договора эскроу, вступили в силу.

## НОВОСТИ

### Работа в новых условиях

CRE Summit 2016, состоявшийся в конце июня текущего года в Москве, собрал ведущих игроков различных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Они поделились своими впечатлениями о состоянии рынка и его дальнейших перспективах.

На площадке МФК Digital October в центре Москвы состоялся XI Ежегодный федеральный саммит CRE 2016, включивший в себя выступления известных представителей рынка недвижимости. Помимо традиционных дискуссий на саммите прошли сессии в новом формате. В саммите приняли участие более 200 профессионалов из инвестиционных, девелоперских, консалтинговых, управляющих и других компаний рынка коммерческой недвижимости, представляющих 73 объекта из почти 50 городов России. Партнером саммита выступила компания MLP. Генеральным партнером – компания Raven Russia Limited, партнерами – «ГАЛС-Девелопмент», MirLand Development, спонсорами – Airportcity («АВИЕЛЕН А.Г.»), партнерами дискуссий – NAI Becar Apartments и Vileda Professional.

Особое внимание в рамках состоявшихся дискуссий было уделено взаимоотношениям между различными игроками, как то арендатор и арендодатель, ретейлер и клиент, кредитные организации и девелоперы. Так, генеральный директор Forum Properties Сергей Воронин обратил внимание слушателей на отношения между арендатором и арендодателем. С его точки зрения, чтобы эффективно вести бизнес в нынешних экономических условиях, нужно относиться к арендатору как к партнеру. Поддержал это направление дискуссии и генеральный директор Immofinanz Russia Максим Бубон, который отметил, что его компания может предложить ретейлерам фиксированные ставки аренды и перевод на рубль, но только в том случае, если Immofinanz увидит перспективу развития арендатора. Как пример господин Бубон привел практику реконструкции ретейлеров, которая приводит к увеличению оборота на 20% на квадратный метр торгового зала. Отмечается, что арендодатель сегодня должен понимать проблемы своих клиентов и участвовать в их решении. В качестве практики данного вопроса Forum Properties, например, перевела арендаторов на процент с оборота, что, по словам Сергея Воронина, сказалось на жизни проектов компании только положительно. Immofinanz Russia с недавнего времени сфокусировалась на самостоятельном управлении объектами. Компания провела маркетинговые исследования, что позволяет ей находить индивидуальный подход к каждому арендатору и лучше ориентироваться в потребностях конечного потребителя.

Президент GVA Sawyer Вера Сецкая, в свою очередь, отметила, что на российском рынке присутствует достаточное количество ниш, не занятых представителями той или иной сферы бизнеса. Правда, искать новые площадки нужно не в Москве и Санкт-Петербурге, а в регионах. Так, во многих городах России есть проблемы с продуктовым ретейлом и объектами размещения, однако предприниматели не спешат туда приходить, предпочитая районы с устоявшейся статистикой интересов конечного потребителя.

# Металлопрокат докатился до стабилизации

**Игорь Фёдоров** / Бурный рост стоимости арматуры прекратился. Строители надеются, что в ближайшие месяцы цены останутся неизменными. ➔

С начала года продукция черной металлургии демонстрировала резкий рост цен по всем номенклатурным позициям. Удорожание продукции происходило на фоне высокой ценовой волатильности, рассказывают участники рынка «Строительному Еженедельнику». В среднем в зависимости от номенклатуры товара стоимость продукции увеличивалась до 40%, что является рекордом за последнее десятилетие.

«На начало года цены производителей оставались на уровне 2015 года, хотя материал дорожал. В апреле 2016 года поставщики металлопроката резко подняли цену. В итоге нам как производителю пришлось тоже поднять стоимость. В основном подорожали изделия, изготавливаемые из арматуры, швеллера и уголовой стали», – рассказывает генеральный директор ГК «Главспецстрой» Игорь Омельченко.

Рост цен производители объясняют экономической ситуацией внутри страны – себестоимостью производства, повышением тарифов монополистов. На условиях анонимности участники рынка рассказывают, что производители металлопроката, опасаясь затаривания складов, снижали объем производства, тем самым поддерживая спрос и рыночную стоимость своей продукции. Ситуацию ухудшило начало строительного сезона, когда застройщики активизировались на рынке, начал ощущаться дефицит материалов. Напомним, что схожая ситуация произошла с другим строительным материалом – цементом.

Сейчас российские металлурги практически в полном объеме удовлетворяют



Рост стоимости металлоизделий в 2016 году побил все рекорды прошлых лет

спрос строительной отрасли. «Если говорить о рынке черного металлопроката, доля импорта всегда была невелика. Если зарубежные производители и были представлены на рынке, то в основном компаниями из стран ближнего зарубежья. Прокат из других стран появлялся эпизодически в моменты неожиданных резких скачков спроса, с которыми временно не могли справиться отечественные производители», – говорит директор по коммерции ООО «Фирма «СЕВЗАПМЕТАЛЛ» Владислав Лысков.

«В настоящее время мы видим стабилизацию и даже небольшой откат цен. В первую очередь это касается арматуры, стоимость на которую, как правило, и растет, и падает значительно», – продолжает Владислав Лысков.

По мнению эксперта, прогнозировать ценовую ситуацию даже на ближайшие полгода очень сложно. «Слишком длинный временной интервал для того, чтобы можно было давать прогноз, представляющий сколько-нибудь значимую ценность. Слишком много факторов неопределен-

ности», – полагает он. Хотя в ближайший месяц-два в компании ожидают стабилизацию цен. Однако Игорь Омельченко считает, что дальнейшего роста стоимости ожидать не стоит по крайней мере до конца года.

Удорожание материала не окажет серьезного влияния на стоимость квадратного метра. Доля металлопроката в себестоимости строительства обычно невелика – едва достигает 10%. «Хотя все зависит от металлоемкости конкретного проекта», – уверен Владислав Лысков.

На основании поступивших обращений об увеличении отпускной цены строительных материалов и изделий из металла Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) провела опрос саморегулируемых организаций. Полученные данные свидетельствуют о существенном удорожании изделий из металла по всей России. Представители НОСТРОЙ обратились в Федеральную антимонопольную службу для рассмотрения вопроса о возможном нарушении законодательства о защите конкуренции. Однако в ФАС считают, что удорожание металлоизделий было изучено и связано с ситуацией на международном рынке металлоизделий. В случае выявления признаков нарушения законодательства по результатам мониторинга цен на металлоизделия за II квартал 2016 года со стороны ФАС будут приняты соответствующие меры. Уже известно, что Минстрой России готов провести рабочее совещание по вопросу недопущения безосновательного удорожания изделий из металла, но после того как ФАС проведет мониторинг.

## цифра

# 1,8 млн тонн

металлопроката в год потребляют Петербург и Ленобласть, чуть меньше половины этого объема приходится на арматуру. Основной спрос на арматуру формируют строительные компании

## Под контролем технологий

**Ольга Кантемирова** / Для контроля качества строительства ведущие девелоперы Петербурга стали применять дроны и BIM-технологии. Инновации помогают провести более точные исследования, а также экономят время, уверены эксперты.

В минувшую среду представители Службы госстройнадзора и застройщики Северной столицы встретились со студентами Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета. Они поделились опытом работы на стройплощадках города и рассказали о проверенных временем и недавно освоенных механизмах контроля за разными видами работ.

### Отделка на учете

Как сообщил начальник сектора пожарного надзора Госстройнадзора Денис Дегтерев, за первое полугодие 2016 года служба провела

более 2000 проверок. В итоге было выдано 500 предписаний и 339 постановлений о привлечении к административной ответственности. Сумма штрафов за нарушения градостроительного законодательства составила более 15,3 млн рублей.

Для надзора за качеством строительства у многих застройщиков города есть собственные структуры, контролирующие работу на своих объектах. В «ЛСР. Недвижимость – СЗ» это служба контроля качества, в ГК «Эталон» – научно-технический центр.

Начальник службы контроля качества ООО «ЛСР. Недвижимость – СЗ» Виталий Тимофеев рассказал, что компания издала пять книг, где отражены основные требования, по которым необходимо вести работы на объектах. Они основаны на федеральных нормах, и отступление от них является нарушением. Особое внимание студентов вызвала техническая новинка компании – электронная

система контроля качества отделочных работ. Это приложение для планшета, которое позволяет зафиксировать нарушение в отделке помещений. «Для этого в программе есть план этажа определенного объекта, где можно выделить каждую квартиру, выбрать вид работ, дефект, на месте сфотографировать проблемный участок и отправить к нам на сервер», – рассказал Виталий Тимофеев.

Таким образом, начальник службы контроля качества получает полный отчет и фотофиксацию недочетов помещений. После чего подрядчику, выполняющему отделочные работы, выносится предписание об устранении нарушений. Также для усиления контроля на стройплощадках с этого года в ЛСР стали проходить дни качества. Периодичность – не реже раза в квартал. Там сотрудники анализируют причины возникновения брака. По результатам дней качества сотрудники могут получить

премию или, напротив, отхватить штраф.

### Трехмерные знания

В научно-техническом центре «Эталон» с 2012 года начали внедрять технологии информационного моделирования. Они используются как для строительного контроля и надзора, так и для работы системы инвесторского контроля. Проектировщики компании теперь выполняют проектную документацию в классическом двухмерном формате и 3D-варианте. С помощью информационных моделей объектов можно провести анализ по нескольким показателям еще до начала строительства, скорректировать последовательность и сроки строительства. Кроме того, BIM-технологии позволяют рассмотреть несколько вариантов реализации проектов на выбранную дату по различным критериям. Ими могут быть объемы финансиру-

ния, число рабочих, темпы строительства. «В задачах службы качества и технического надзора мы также продолжаем использовать технологию информационного моделирования. Эта технология фиксирует и накапливает информацию о выявленных нарушениях, что дает возможность оперативно проводить верные корректирующие мероприятия. Визуальное представление полученной информации позволяет сократить сроки на анализ замечаний и, как следствие, улучшить показатели работы», – объяснил генеральный директор ООО «Научно-технический центр «Эталон» Арсений Сидоров. Также в числе инновационных новинок «Эталона» – квадрокоптер и наземное лазерное сканирование. Благодаря

дрону можно зафиксировать изображение с труднодоступных точек. Лазерное сканирование предназначено для сбора и регистрации пространственных данных. Оно применяется для создания обмерных чертежей, 3D-моделей, выполнения классической топографической съемки сложных объектов. Выслушав отчет строителей, студенты заинтересовались о возможности трудоустроиться на должность контролирующего строительства на объектах компаний. Однако им объяснили, что такую ответственную задачу должны выполнять только опытные эксперты, которые оперативно смогут оценить качество работ. Стаж у таких специалистов должен быть не менее двух лет.

### КСТАТИ

ИТ-технологии применяют и в Госстройнадзоре. Для контроля за работой инспекторов, сбора информации о проведении проверок и выданных предписаний, а также разрешений применяется единая информационная система «Стройформ». Кроме того, на официальном сайте надзорного ведомства можно получить информацию о деятельности службы и посмотреть на стройки через веб-камеры.

# Депутаты припаркуют ипотеку

**Игорь Фёдоров** / Госдума РФ приняла во втором чтении поправки, позволяющие банкам предоставлять ипотечные кредиты для покупки машино-мест в паркингах. ➔

Фото: Никита Крючков



В Гражданском кодексе РФ появится понятие машино-места как объекта недвижимого имущества, что предусматривает процедуру кадастрового учета и регистрации прав на данный объект

Изменения в Гражданский кодекс РФ были внесены в рамках рассмотрения законопроекта о включении Центрального банка России в перечень государственных органов и лиц, имеющих право на бесплатное получение сведений и документов, содержащихся в государственных реестрах. Пока документ рассмотрен во втором чтении. Однако, по словам первого заместителя главы думского Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Сергея Фабричного, законопроект доработан к последнему чтению.

Предложенные депутатами поправки позволяют ввести в оборот машино-места в паркингах как объект недвижимого имущества. Для этого законопроект закрепляет в Гражданском кодексе понятие машино-места как объекта недвижимого имущества, предусматривает процедуру кадастрового учета и регистрации прав на данный объект. После принятия всех поправок ст. 5 Закона об ипотеке «Имущество, которое может быть предметом ипотеки» дополнится новым пунктом «машино-место». По сути, это позволит банкам кредитовать места в паркингах наравне с квартирами.

## Реклама вместо ипотеки

Сейчас в Петербурге без труда можно встретить рекламу, предлагающую приобрести паркинг в ипотеку. На деле за баннером с громким заявлением «Паркинг в рассрочку и кредит» обнаруживается рекламная утка. «Строительному Еженедельнику» удалось отыскать несколько кредитных программ. Как правило, у всех существует примечание, перечеркивающее все перспективы получения ипотечного кредита. Речь идет об объекте залога. Машино-место или гараж должен являться самостоятельным объектом недвижимости, не находиться в общей долевой собственности, иметь определенную площадь, границы, номер и т. д.

Схожие требования выдвигаются и в отношении строящегося объекта.

По словам Александра Свинолобова, директора по развитию Wopava в России, ипотечные продукты для приобретения паркинга на рынке предлагает очень ограниченное количество банков. «Можно предположить, что для банков подобный продукт не очень интересен ввиду нескольких факторов», – уточняет он. Это связано с высокими требованиями зако-

нодательства и регулятора к банкам и их финансовой устойчивости для запуска подобного продукта.

«До настоящего момента никаких ипотечных кредитов в прямом значении этого слова не выдавалось. Паркинг является одним нежилым помещением. И собственнику гаражного места принадлежит в нем доля. Это можно сравнить с комнатой в большой коммуналке. А банк не может рассматривать маленькую долю в большом помещении как адекватный предмет залога, потому что пока нет механизма взыскания этой самой доли при дефолте ипотечного займа», – рассказывает Николай Лавров, руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург».

«Не подойдет покупателю также нецелевой банковский кредит: парковочное место оформляется в качестве доли в общем помещении, а банк не открывает

**Для застройщика паркинг является сопутствующим товаром, который отдельно чаще всего продается не очень хорошо и нередко «упаковывается» в какое-нибудь спецпредложение**

ипотеку или нецелевые кредиты на часть от приобретаемой площади, – добавляет Руслан Сырцов, коммерческий директор «Глоракс Девелопмент». – Практика показывает, что запросы на приобретение паркинга в кредит поступают довольно редко, но в случае нехватки средств на приобретение парковочного места можно взять потребительский кредит либо воспользоваться рассрочкой от застройщика».

В результате паркинги покупаются либо в рассрочку, по сути, похожую на ипотеку, но предоставляемую лично застройщиком без участия банка, либо предлагаются программы потребительского кредитования под значительно больший, чем ипотечный, процент. «Возможны варианты, когда банк по договору с застройщиком предлагает специальные потребительские кредиты по льготным кредитным ставкам. Но это не ипотека», – уточняет Николай Лавров.

Еще одна форма кредитования приобретения паркинга, существовавшая до недавнего времени, – организация гаражного кооператива, которому принад-

лежит нежилое помещение, с продажей покупателю паев гаражного кооператива с закрепленным за паем машино-местом. «Но на эту покупку, к сожалению, также не существует ипотечных займов – только потребительские», – констатирует эксперт.

## Нет спроса

О невостребованности услуги говорит начальник отдела ипотечного кредитования ВТБ24 в Петербурге Татьяна Хоботова: «В настоящее время услуга совершенно непопулярна и не востребована. Наш банк в свое время закрыл программу в связи с микроскопическим спросом на машино-места в кредит. У нас была программа, где предусматривалась ипотека по договорам купли-продажи или ДДУ на целый объект (как и на квартиру), а не на долю/часть пая».

Об отсутствии желающих получить ипотечный кредит на паркинг говорит и Илья Курдюмов, начальник отдела по работе с партнерами БФА-Банка: «За консультациями по ипотеке на паркинг обращаются не чаще раза в год. Для застройщика паркинг является сопутствующим товаром, который отдельно чаще всего продается не очень хорошо и нередко «упаковывается» в какое-нибудь спецпредложение». По его словам, многие застройщики находятся в постоянном диалоге с банками на предмет разработки совместных предложений. «Однако никакого более-менее эффективного инструмента на рынке я не видел», – констатирует эксперт.

## Время покажет

По словам генерального директора Первого ипотечного агентства Максима Ельцова, главная проблема, которую решит новый закон, – это то, что парковочное место можно будет регистрировать как отдельный объект. Как следствие, проце-

## мнение



**Илья Курдюмов,**  
начальник  
отдела по работе  
с партнерами  
БФА-Банка:

– Сейчас ипотеки на паркинг как таковой практически нет, поэтому процентная ставка будет ближе к потребительскому кредиту. В случае введения понятия машино-места как объекта недвижимого имущества банки смогут кредитовать паркинги, клиентам они станут более доступны, для застройщиков значительно облегчится процесс реализации паркингов. Мы считаем, что это хорошая инициатива.

дура продажи упростится в разы, а значит, можно будет и беспрепятственно кредитовать, и принимать такие объекты в залог. Однако эксперт считает, что стоимость кредита будет больше, чем для жилой ипотеки. «Парковочное место или площадка не является жилым объектом, уровень платежей по коммерческим объектам выше, процедура оформления сложнее, средняя сумма, напротив, ниже стоимости квартиры. Отсюда можно уверенно прогнозировать, что банки ипотеку предлагать будут, но далеко не все, а ставка по ним будет выше на 1-3%, чем на новостройки или вторичное жилье», – прогнозирует Максим Ельцов.

Эксперт сомневается, что ипотека на паркинги будет пользоваться спросом. По мнению Максима Ельцова, люди стремятся экономить на всем ради возможности купить квартиру нужной площади. «Место в паркинге для них не является предметом первой необходимости. Логика понятна: лучше покружить рядом с домом, пройти лишние 100-200 м, а не переплачивать за паркинг», – говорит эксперт. По его словам, в городе огромное количество примеров, когда при относительно свободных паркингах под домом двор буквально забит автомобилями и газонов просто не видно. Люди просто не готовы платить 600-800 тыс. рублей за паркинг.

«В случае введения понятия машино-места как объекта недвижимого имущества банки смогут кредитовать паркинги, клиентам они станут более доступны, значительно облегчится для застройщиков процесс реализации. Мы считаем, что это хорошая инициатива», – заключает Илья Курдюмов. Схожего мнения придерживается и Максим Ельцов – он говорит, что как только вступит в силу закон, банки смогут моментально предложить кредитные продукты и услуга станет массовой. «Хотя и не будет пользоваться повышенным спросом», – полагает он.

## цифра

**до 3%**

дороже будет стоить ипотечный кредит на паркинг по сравнению с ипотекой на квартиру



**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

**УДОБНО ВСЁ**



**670-01-01**

Подробную информацию можно узнать на сайте

[www.otdelstroy.spb.ru](http://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.



**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.



**РосСтройИнвест**

▲ Отдел продаж: пр. Добролюбова, д. 17

[WWW.RSTI.RU](http://WWW.RSTI.RU)

**8 (812) 331 50 00**

**8 (800) 700 50 15**

звонок по России бесплатный

СТРОИМ ДЛЯ РОССИИ



**КВАРТИРА ЗА 1,5 МЛН РУБ.**

ВОЕННАЯ  
ИПОТЕКА



**ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА СЕРТОЛОВО**

- 11 км от КАД
- ЗАКРЫТЫЕ ДВОРЫ
- ДЕТСКИЙ САД, ШКОЛА
- ДЕТСКИЙ ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ

- ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
- ОЗЕРО РЯДОМ
- РАССРОЧКА 0%

При поддержке



проект финансируется банком