



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

Фото: Никита Крючков



Glorax Development в «сером поясе»

Московская компания Glorax Development построит на Лиговском проспекте в Петербурге многофункциональный комплекс стоимостью 3,4 млрд рублей. Проект будет реализован в рамках программы редевелопмента «серого пояса» города. (Подробнее на стр. 4) ➔

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС **ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО**

STROYRESURS.INFO

РЕКЛАМА

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Строительство
Проектирование
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19082009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лит. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

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

РЕКЛАМА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ОГНИ ЗАЛИВА
www.ognizaliva.ru
214-ФЗ
Ленинский пр. / пр. Героев

ВОЕННАЯ ИПОТЕКА*, СУБСИДИИ
ПОЛНАЯ ОТДЕЛКА
ИДЕТ ЗАСЕЛЕНИЕ

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ 611-05-50
www.ognizaliva.ru

ДОМ СДАН

Застройщик – ООО «Девелоперский проект». Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-09-04-2016-от 31.03.2016
* Ипотека предоставляется ПАО Сбербанк, гпн.лиц. № 1481 от 11.08.2015

РЕКЛАМА

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК **LOVE IS...**

У ПАВЛОВСКОЙ

#ИЖС #ГАЗ
#ВОДОПРОВОД
#ЭЛЕКТРИЧЕСТВО
СТАРТ ПРОДАЖ!

П45 стенд на выставке
Ярмарка недвижимости

777-95-77 **ФАКТ.**

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01 www.otdelstroy.spb.ru

Застройщик ООО «Отделстрой»

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: fedorov@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: Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина,
Анастасия Лапте́нок, Ирина Журова

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, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:
Елена Хохлачёва (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», «Паспорт объекта»,
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
(специвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 187
Подписано в печать по графику 21.10.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 21.10.2016 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 электрон-
ное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



CREDO

Лучшее СМИ,
освещающее
российский
рынок недвижи-
мости (лауреат
2009, 2011,
2013, 2015,
2016 гг.)



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

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



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



**Михаил Москвин, заместитель председателя
правительства Ленинградской области:**

«Мы не хотим уподобляться террористам,
разрушающим Пальмиру или посягающим
на другие историко-культурные ценности».

Подробности на стр. 6



Цифра недели

600 млн рублей –

кредитный долг бизнесмена Артема Маневича
как поручителя компании «ВЭСТ»

Подробности на стр. 22

Двойная продажа

Михаил Светлов / До конца года Смольный выставит на торги под жилую застройку минимум 3 га в квартале киностудии «Ленфильм» на ул. Тамбасова. ➔

Сам «Ленфильм» с третьей попытки тоже попытается продать 10 га в этом рай-
оне. Суды киностудии с фирмой «Ника»,
которая претендует на часть ее террито-
рии, аукционам не помешают.

Согласно документам Смольного, к тор-
гам Фонда имущества готовят три участка
общей площадью около 3 га на ул. Там-
басова, в квартале, где раньше были
производственные помещения киносту-
дии «Ленфильм». Это часть террито-
рии площадью 8 га, которая с середины
90-х годов находится в собственности
города. Согласно материалам администра-
ции, два участка, площадью 1,3 га, город
решил продать в августе (были приняты
соответствующие постановления Прави-
тельства Петербурга), и один, площадью
0,7 га, – в начале октября. Город будет
продавать право аренды этой земли на
инвестиционных условиях. На трех участ-
ках суммарно можно построить 80 тыс.
кв. м недвижимости. В Фонде имущества
сообщили, что пакеты документов к этим
торгам из Комитета имущественных отно-
шений (КИО) к ним пока не поступали.
Но подчеркнули, что участки будут про-
даваться по отдельности, поскольку
Земельный кодекс напрямую запреща-
ет объединять их к торгам в один лот.
В пресс-службе КИО о времени прове-
дения аукциона не сообщили. Но источ-
ник в имущественном блоке, знакомый
с ситуацией, поведал, что «пятна» плани-

руют выставить на торги до конца теку-
щего года. По оценке исполнительного
директора ГК «С.Э.Р.» Павла Бережного,
суммарная рыночная цена трех участ-
ков – около 1 млрд рублей. А их застройка
может обойтись в 4-5 млрд рублей.

Также до конца года планирует прове-
сти очередные, третьи по счету торги по
продаже земли на ул. Тамбасова и сама
киностудия «Ленфильм». Готовит их Рос-
сийский аукционный дом (РАД). Речь идет
о продаже 10 га на ул. Тамбасова, 5, под
строительство 150 тыс. кв. м жилья. «Аук-
цион будет обычный. Стартовая цена лота
составит 1,48 млрд рублей. Земля будет
продаваться в собственность. согласо-
вана рассрочка платежа для покупателя
на 5 лет», – сообщили в РАД, подчеркнув,
что уже есть потенциальные покупатели
на актив.

Напомним, что две попытки «Лен-
фильма» продать свою землю успехом не
увенчались. Первый раз ее пытались про-
дать на обычном аукционе за 2,1 млрд
рублей, второй раз – по голландской
схеме с ценой отсечения 1,48 млрд рублей.
Но покупателей не нашлось. Их, судя по
всему, отпугнула судебная тяжба «Лен-
фильма» с компанией «Ника». Конфликт
длится последние полгода. «Ника» тре-
бует признать свои права на часть в общей
с «Ленфильмом» собственности на том
основании, что с 2006 года владеет 1,7 тыс.
кв. м помещений на территории кино-

студии. В мае из-за претензий «Ники»
суд наложил вето на продажу террито-
рии «Ленфильма». И разбирательство не
закончено до сих пор – очередное заседа-
ние суда назначено на 10 ноября.

«Судебный спор может тянуться беско-
нечно. Он не приближает продажу актива,
в которой заинтересованы все участники
конфликта. После согласования рас-
срочки по оплате участка появилась ясная
перспектива его продажи. С территории
к торгам снимут обеспечительные меры,
а «Ника» будет регулировать имуще-
ственный спор с новым собственником уже
после продажи», – сообщил гендиректор
РАД Андрей Степаненко. Он подчеркнул,
что во многих крупных проектах, которые
продавал РАД, были такие конфликты, но
они заканчивались благополучно.

кстати



«Спрос на квартиры в районе
высок. По итогам 9 меся-
цев 2016 года здесь заключено
4,2 тыс. сделок по покупке квартир
в строящихся домах. Это 10,4%
от общего количества сделок
в городе», – сообщила руководитель
КЦ «Петербургская Недвижимость»
Ольга Трошева.

Девелоперский крен в карьере

**Михаил Светлов / Генераль-
ный директор Российского
аукционного дома (РАД)
Андрей Степаненко реализует
в Петербурге два девело-
перских проекта с бюджетом
около 700 млн рублей. Один
из них – реконструкция старо-
го здания на Васильевском
острове под бизнес-центр,
второй – строительство торго-
во-логистического комплекса
в Буграх.**

Фото: Никита Крючков



Руководитель РАД Андрей Степа-
ненко вышел на строительный
рынок. По данным СМИ, он на
паритете с супругой Ириной соз-
дал фирму «Терра Девелопмент».
В ее портфеле уже два девело-
перских проекта в Петербурге. Как
рассказал сам Андрей Степаненко,
первый проект – строительство –
торгово-логистического комплекса
площадью 30 тыс. кв. м в пром-
зоне «Парнас». Участок площа-
дью 8 га рядом с КАД находится
в собственности девелопера
с 2014 года. Уже разработан ППТ,

ведется строительство трансфор-
маторной подстанции на участке.
«Строительство самого комплекса
начнется в течение 2 лет», – сооб-
шил Андрей Степаненко. инве-
стиции в проект оцениваются
в 600 млн рублей. Окупить их
девелопер планирует за 5-6 лет
после ввода объекта. Второй проект
«Терра Девелопмент» – реконструкция зданий
бывшей ткацкой фабрики на
Среднем проспекте Васильевского
острова, 2, под современный
бизнес-центр. Два здания фабрики

справка

Андрей Степаненко родился
6 февраля 1972 года. Окончил
Санкт-Петербургский Государ-
ственный Университет эконо-
мики и финансов. Кандидат
экономических наук. С марта
2004 по ноябрь 2012 года руко-
водил Санкт-Петербургским
Фондом имущества. Высту-
пил инициатором создания

Российского аукционного дома –
всероссийской аукционной пло-
щадки, специализирующейся
на продаже государственных
и частных активов. С момента
создания, с августа 2009 года,
и по настоящее время является
его генеральным директором.
Напрямую владеет 8% акций
РАД.

общей площадью 1,9 тыс. кв. м на
участке 0,1 га находятся в собствен-
ности девелопера с мая 2016 года.
Сумму сделки Андрей Степаненко
не раскрыл, но сообщил, что
в реконструкцию будет вложено
около 50 млн рублей, которые он
надеется окупить за 6 лет. Эксперты
говорят, что ставка «Терра Девелопмент»
на офис-
ный сегмент, а также на логистику
в зоне КАД, оправдана. «Спрос на
офисы высокого класса стабилен.
Особенно востребованы неболь-
шие офисные проекты в удачных

местах. Мы, например, в середине
года очень быстро сдали в аренду
наш офисный центр на Большой
Пушкарской ул., 25», – гово-
рит исполнительный директор
ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.
Сам факт выхода известного про-
давца недвижимости на рынок
девелопмента застройщиков
не удивил. «Известный человек
с хорошей репутацией и большим
опытом работы с объектами недви-
жимости рано или поздно должен
был стать застройщиком», – гово-
рит один из участников рынка.

Библиотека через суд

Михаил Светлов / Министерство культуры РФ доказало в суде, что компания «Невисс-Комплекс», которая была подрядчиком строительства второй очереди Российской Национальной библиотеки (РНБ) в Петербурге, не выполнила работы на 410 млн рублей. Это ускорит процесс достройки проекта, который не могут сдать последние три года. ➔

Северо-Западная дирекция (СЗД) по строительству, реставрации и реконструкции Министерства культуры, заказчик строительства второй очереди Российской Национальной библиотеки (РНБ), выиграла суд против бывшего подрядчика этого проекта – компании «Невисс-Комплекс» Александра Швирикасова. Застройщик пытался взыскать с дирекции 410 млн рублей за якобы выполненные работы. Завершающее слушание по делу РНБ состоялось 10 октября текущего года. В результате, 13-й Апелляционный суд (2-я инстанция) отказал «Невисс-Комплексу» в требованиях о взыскании денег с дирекции. Это судебное решение позволит разморозить проект строительства РНБ, который буксует с 2013 года. Кроме того, СЗД сможет присоединить свои денежные требования в размере 57 млн рублей к делу о банкротстве «Невисса». Это уплаченный подрядчику, но не освоенный аванс по контракту РНБ. Сами стороны конфликта ситуацию не комментируют. «Вероятно, «Невисс-Комплекс» обратится в кассацию, но его перспективы выиграть суд незначительны», – говорят юристы.

Строительство второй очереди РНБ на Московском пр., д. 165, корп. 2, на участке площадью 3,8 га за действующим зданием библиотеки, стартовало в 2008 году. Про-



Фото: Никита Кречков



В новом 11-этажном здании площадью 45 тыс. кв. м хотят разместить основной фонд книгохранилища

ект был разработан институтом «Ленпромстройпроект». В новом 11-этажном здании площадью 45 тыс. кв. м хотят разместить основной фонд книгохранилища – это 12,3 млн книг и других видов печатной продукции.

Генподрядчиком строительства второй очереди РНБ по конкурсу был

выбран «Невисс-Комплекс». Дирекция РНБ заключила с компанией в 2009 и 2010 годах госконтракты на сумму 3,4 млрд рублей. Работы должны были завершиться за два года. Однако они шли медленно, а в 2013 году и вовсе застопорились на уровне 90% готовности здания. Руководство РНБ подало на подрядчика

в суд за невыполнение договорных обязательств. «Невисс-Комплекс» подал встречный иск о взыскании с РНБ средств по выполненным, но не оплаченным работам.

Параллельно у компании «Невисс-Комплекс» возникли проблемы и по другим реализуемым проектам. В частности, тяжба с Санкт-Петербургским Государственным Университетом телекоммуникаций им. Бонч-Бруевича, который требовал с застройщика неустойку за ввод в строй нового учебного корпуса с большими недоделками. А самый громкий скандал был связан с переездом Центрального Военно-морского музея (ЦВММ) с Большой Морской в новое здание на площади Труда. Согласно госконтракту на 1 млрд рублей, организация должна была заниматься работами по перемещению экспонатов. Но Счетная палата РФ обнаружила в схеме заключения и исполнения тендера крупные финансовые махинации. Сначала был арестован ректор ЦВММ Андрей Лялин, позже за ним последовал и глава «Невисс-Комплекса» Александр Швирикасов. Сейчас он отбывает наказание в тюрьме, за махинации с бюджетными деньгами. А сама компания-застройщик оказалась на грани банкротства. С совокупная сумма исковых требований кредиторов к «Невиссу» – свыше 300 млн рублей. Сам «Невисс-Комплекс» пытается взыскать со своих контрагентов свыше 500 млн рублей.

КСТАТИ

В прошлом году Министерство культуры поменяло заказчика строительства второй очереди РНБ – вместо самой библиотеки им стала СЗД. Осенью 2015 года СЗД через суд расторгла контракт с «Невиссом», а в декабре провела новый конкурс на достройку РНБ, в котором выиграла фирма «Меандр». Цена контракта – 940 млн рублей. Но суды сдерживали работу.

Точка зрения

Геннадий Щербина: «Состояние неопределенности прошло»

Анастасия Лаптёнок / Шесть тысяч покупателей менее, чем за год, – ГК «Эталон» бьет рекорды по количеству сделок. О секретном ингредиенте успеха компании – в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») Геннадий Щербина.

– У ЛенСпецСМУ открыты продажи в нескольких строящихся и в уже готовых жилых комплексах. Как идет реализация квартир?

– Рынок недвижимости оживился, это отлично видно при сравнении показателей продаж текущего года с показателями 2015 года. Буквально месяц назад мы поздравляли шеститысячного покупателя в ГК «Эталон» с начала 2016 года. За истекшие месяцы мы заключили в 1,5 раза больше сделок, чем за аналогичный период 2015 года.

Состояние неопределенности прошло, люди адаптировались к современным экономическим условиям и поняли, что цены на недвижимость

будут только расти. Все, кто откладывал покупку, наконец приняли решение. Со своей стороны, ЛенСпецСМУ всегда старается сделать покупку выгодной и удобной для клиента: предложить скидку, оплату в несколько этапов или рассрочку от компании. Кроме того, ведущие банки аккредитовывают наши строящиеся и готовые объекты по ипотеке.

– У ЛенСпецСМУ действует интересное предложение по длительной рассрочке, расскажите подробнее о его условиях.

– Порой, не имея, по разным причинам, возможности оформить ипотечный кредит, потребители решают, что единственный вариант – аренда жилья. Это не так. Мы разработали гибкую систему оплаты, позволяющую практически любому человеку заключить сделку. Это и оплата в несколько этапов, и беспроцентные рассрочки, действующие до момента ввода объекта в эксплуатацию. Есть и особенно интересные предложения, как, например, рассрочка на квартиры в ЖК «Ласточкино гнездо»,



расположенном в районе Октябрьской набережной. Наша компания предоставляет рассрочку на квартиры в этом жилом квартале до 2025 года, для ее оформления достаточно паспорта.

– Что приоритетнее для современного покупателя: нетривиальность жилого проекта или репутация застройщика?

– Для покупателей важно получить в срок результат своих вложений, поэтому кли-

никальный проект, не стоит. Приходя к нам, они получают и то, и другое. Только в этом году более шести тысяч человек так и поступили.

– В конце лета на рынок был выведен ЖК «Дом на Обручевых», в чем его уникальность?

– «Дом на Обручевых» является продолжением квартальной застройки микрорайона, расположенного между проспектом Науки, улицей Обручевых и Гражданским проспектом. Экологическая ситуация в районе строительства одна из самых благоприятных в Санкт-Петербурге.

Объект представляет собой 20-этажный дом комфорт-класса со встроенным детским садом на 80 мест и паркингом на 476 машино-мест. Дом возводится по кирпично-монолитной технологии с применением вентилируемых навесных фасадов. В пешей доступности – станции метро «Политехническая» и «Академическая», рядом – множество магазинов, супермаркетов, ТРК «Академ Парк». Одним словом – отличное место для комфортной жизни.

– Все ваши жилые проекты отличаются разнообразием квартирографии. А какие квартиры наиболее востребованы у ваших покупателей?

– В наших проектах востребованы самые разные квартиры. Ведь каждый человек, приобретая квартиру, преследует свою цель: кто-то покупает дочери-студентке компактную студию, многодетной семье нужна просторная четырехкомнатная квартира. А пара, планирующая рождение ребенка, будет ориентироваться на двухкомнатную. Наша задача – предусмотреть потребности клиента и сформировать квартирографию проекта так, чтобы не осталось пустых квартир. На мой взгляд, мы с этой задачей отлично справляемся. В наших объектах на набережной Невы есть много видовых квартир, в ЖК «Ласточкино гнездо» – значительную долю в проекте составляют однокомнатные квартиры и студии, а в ЖК «Самоцветы», к примеру, есть большая двухэтажная квартира. Таким образом, каждый покупатель найдет свою эталонную квартиру.

НОВОСТИ

Из автосалона в гипермаркет

Максим Еланский / Возведенный год назад автосалон на Парашютной улице продадут с аукциона. Вероятные покупатели объекта недвижимости – торговые сети.

Российский аукционный дом объявил о проведении 14 декабря торгов по продаже двухэтажного здания по адресу: Парашютная ул., д. 39, литера А. Объект недвижимости был построен и сдан в эксплуатацию в 2015 году под работу автосалона, но фактически не использовался. Площадь здания составляет 4 тыс. кв. м. Имеется большая парковка. Начальная цена лота составляет 350 млн рублей. По словам заместителя начальника коммерческого департамента РАД Юлии Акимовой, здание полностью готово к эксплуатации. «Данный фактор позволяет инвестору с минимальными инвестициями и в сжатые сроки реализовать свои планы. В текущих реалиях рынка будет целесообразно использовать здание под иные коммерческие цели, например, торговлю. Тем более, что в окружении объекта построено или находится еще в стадии строительства около 2 млн. кв. м жилья», – отмечает она. Напомним, в настоящее время в Петербурге более сотни различных автосалонов. Из-за кризиса последних лет, падения покупательского спроса на технику часть дилеров начала сокращать свои точки присутствия. Кроме того, некоторые крупные городские продавцы авто и вовсе стали банкротами. Эксперты отмечают, что примеры реконструкции бывших дилерских центров в Петербурге уже есть. В частности, «Лента» открыла супермаркет на Левашовском проспекте на месте бывшего автоцентра Peugeot, К-Руока – гипермаркет на ул. Симонова на месте сервисного центра «Гриффин», «Перекресток» – на месте автосалона «Автомир» на проспекте Науки. Торговые продовольственные сети – единственные, которые не только неплохо себя чувствовали в кризис, но и нарастили объемы своего присутствия в городе. «Пятерочки» и «Дикси» появились даже в локации Невского проспекта. В новых кварталах Приморского района в настоящее время сохраняется дефицит крупных торговых комплексов, и крупный гипермаркет может стать популярным у местных жителей.

Glorax Development

В «сером поясе»

Михаил Светлов / Московская компания Glorax Development построит на Лиговском проспекте в Петербурге многофункциональный комплекс стоимостью 3,4 млрд рублей. Проект будет реализован в рамках программы редевелопмента «серого пояса» города. ➔

О завершении сделки по покупке земельного участка на Лиговском проспекте, 232, на минувшей неделе сообщила пресс-служба Glorax Development. Компания приобрела бывший промышленный участок площадью 2,4 га во Фрунзенском районе Петербурга, недалеко от будущей станции метро «Боровая». По данным Росреестра, с 2012 года этой землей владеет Олег Ковальчук. По данным СМИ, он является совладельцем нескольких компаний, которые занимаются перевозкой грузов, в том числе ЗАО «Грузовой терминал «Предпортовый». Связаться с продавцом участка не удалось. В Glorax Development сумму сделки не раскрывают. По оценке гендиректора ГК Docklands Development Екатерины Запороженченко, участок мог обойтись покупателю в 600-900 млн рублей.

Новый собственник планирует построить там многофункциональный комплекс площадью 70 тыс. кв. м. В проекте будет около 40 тыс. кв. м жилья класса «комфорт», а также подземный паркинг, детский сад; первые этажи зданий отдадут под магазины. Общий объем инвестиций в проект, по оценке самого девелопера, составит 3,4 млрд рублей. Выход на строительную площадку намечен на середину следующего года.

«Приобретенный участок входит в состав реорганизуемой территории «серого пояса» Петербурга. Мы активно развиваемся и не исключаем возможности покупки других земель, расположенных в этой зоне», – сообщил управляющий партнер Glorax Development Дмитрий Коновалов.

Участники рынка отмечают, что территория на Лиговском проспекте перспективна для реализации большого девелоперского проекта. «Из преимуществ – близость к центру города и пешеходная доступность от метро. Жилье комфорт-класса оптимально для этой локации. Оно будет хорошо продаваться. Средняя цена для этого района 120 тыс. рублей за «квадрат», – говорит Сергей Терентьев из ГК «ЦДС».

«Участок хороший. В перспективе вся территория «серого пояса» города будет преобразована. Район станет комфортным



Новый собственник планирует построить многофункциональный комплекс площадью 70 тыс. кв. м

для проживания. И цены на жилье здесь значительно вырастут», – согласен Роман Мирошников из компании «Ойкумена». Смольный уже заказал проект преобразования «серого пояса» Петербурга. Но еще предстоит инвентаризация промышленных территорий. В последние годы практически перестали покупать промышленные территории под застройку. Делать это в отсутствие четкой городской политики инвесторы попросту боятся.

справка

Glorax Development вышла на рынок Петербурга два года назад. Компания входит в группу Glorax Capital, которую в 2013 году создали бывший совладелец Tekta Group Андрей Биржин и бизнесмен Валентин Черныш. В этом году Валентин Черныш вышел из состава акционеров Glorax Development и основал собственную девелоперскую компанию. В ближайшие три года группа Glorax Capital намерена собрать более 3 млрд на новые проекты не только в сфере девелопмента, но и IT. Проектный порт-

Согласно данным Комитета по земельным ресурсам Смольного, к территориям промышленности относится 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади города. Только на территории исторического центра города, который занимает 5,8 тыс. га, расположены 200 предприятий. Из них объекты, износ которых достиг 60-70%, занимают 2,2 тыс. га. Это половина центра города.

фель Glorax Development в Москве и Петербурге составляет 1 млн кв. м недвижимости. В Петербурге, с учетом покупки проекта на Лиговском проспекте, у компании уже шесть проектов в работе. Это жилые комплексы «Английская миля», Twin House, «Шерлок хаус» и Main House, а в числе перспективных – Golden City на намыве Васильевского острова. Кроме жилья, Glorax Capital намерена инвестировать в создание международной гостиничной сети и планирует создать собственную сеть фитнес-клубов.

КРУГЛЫЙ СТОЛ
16 ноября 2016
11.00

Место проведения: **апарт-отель сети Vertical, Санкт-Петербург, Московский пр., 73**

Для участия приглашены руководители и проектировщики ГК «Эталон», Seti Group, ГК «РосСтройИнвест», холдинга RBI и др., руководители Группы Весар, архитектурных бюро и мастерских, эксперты урбанистики и др.

16+

Подробная информация на **ASNINFO.RU**

Регистрация обязательна
PR-отдел: (812) 605-00-50,
pr@asninfo.ru

Строительный

При поддержке
Группы Весар

Стиль «Новый Московский»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Московский район в Генплане 2018 года, Концепции развития метрополитена и Программе реновации застроенных территорий;
- Зоны редевелопмента вдоль Московского проспекта – потенциал и ограничения;
- Реконструкция на Московском – от Фрунзенского универмага до здания «Союзпушмины»;
- Бизнес выбирает Московский. Новая архитектурная доминанта от FORT Group;
- Жилье не ниже бизнес-класса: проекты точечной застройки «Богемия» (ГК ЛСР), «Кремлевские звезды» (ГК «РосСтройИнвест»), «Time. Дом у Московского» (RBI), «Москва» (Seti Group);
- Отголоски Измайловской перспективы: проекты комплексного освоения (ГК «Эталон»);
- Точки роста: апарт-отели на Московском проспекте (Группа Весар).

Реклама

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

31 октября

- ♦ Технологии и материалы: Рынок бетона
- ♦ Инвестиции

7 ноября

- ♦ Приложение: Финансы и страхование
- ♦ Технологии и материалы: Рынок ЖБИ
- ♦ Транспортная инфраструктура
- ♦ Жилье

14 ноября

- ♦ Жилье
- ♦ Энергоэффективность и энергосбережение
- ♦ Архитектура и градостроительство
- ♦ Проектирование промышленных и общегражданских объектов

21 ноября

- ♦ Новости по Санкт-Петербургу
- ♦ Точки роста: Гатчина

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Строительный

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

ДИКОВИЧ

Дышите глубже

Максим Еланский / Власти Петербурга признают увеличение количества жалоб граждан на неприятный запах в Приморском районе, но отмечают, что качество атмосферного воздуха на северо-западе города соответствует действующим нормам. ➡

В последние недели возросло количество обращений жителей Приморского района в различные ведомства с жалобами на неприятный запах. По словам граждан, уже привыкших к нему на улицах, с началом осени смрад значительно усилился и почти перестал исчезать даже в ветреную погоду.

Комитет по природопользованию Петербурга признал увеличение количества жалоб людей на зловоние, но в целом отметил соответствие качества воздуха на севере города гигиеническим стандартам. В официальном сообщении чиновники подчеркнули, что по результатам наблюдений за 2016 год концентрации оксида углерода, диоксида азота, диоксида серы и взвешенных частиц не превысили уровень максимальных разовых предельно допустимых концентраций.

На сегодняшний день, подчеркнули в ведомстве, основными источниками неприятных запахов в Приморском районе являются два объекта: это полигон складирования осадков сточных вод «Северный» Северной станции аэрации ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и полигон твердых бытовых отходов «Новоселки» унитарного предприятия «Завод по механизированной переработке бытовых отходов». Также неприятные запахи могут исходить от предприятий, работающих с нефтепродуктами в Коломягах.



Неприятный запах в Приморском районе фиксируется с 2011 года

Чиновники Смольного полагают, что неприятный запах воспринимается гражданами сугубо субъективно. «Кому-то не нравится запах лилий, кому-то запах бензина. И восприятие организмом запахов для каждого индивидуально», – отмечают они в своем ответе на многочисленные запросы граждан. Тем не менее, в ближайшее время Комитет по природопользова-

нию готов оснастить стационарный пост атмосферных наблюдений на Новосельской улице, д. 23, оборудованием для измерения концентраций фенола, бензола, толуола, этилбензола, изомеров ксилола и других углеводородов. Оборудование будет запускаться в работу дистанционно в момент, когда жители района начнут сообщать о появлении резкого запаха.

Напомним, еще в 2012 году губернатор Петербурга Георгий Полтавченко потребовал от подчиненных, «Водоканала» и представителей ТБО «Новоселки» провести работы, направленные на уменьшение неприятного запаха. Год назад вице-губернатор Игорь Албин пообещал вывести площадки асфальтобетонных производств компаний «АБЗ-1» и «АБЗ-ВАД» с территории Коломяг.

В настоящее время дорожники продолжают свою работу в поселке Приморского района. «Водоканал СПб» сообщил, что приступил к предпроектным работам реконструкции полигона «Северный». Предполагается, что его модернизация должна завершиться к 2020 году. По информации Смольного, также в настоящее время разработан проект рекультивации полигона «Новоселки». Сроки этих работ будут понятны тогда, когда появятся средства на их проведение.

По словам депутата Законодательного собрания Бориса Вишневого, в последнюю неделю октября должна состояться встреча парламентариев с представителями Комитета по благоустройству, другими ведомствами и общественниками. «В ее рамках обсудим текущую ситуацию. А также общими усилиями попытаемся найти способ решения известной и давно застаревшей проблемы с воздухом в Приморском районе», – отметил он.

КСТАТИ

Возбуждено административное дело в отношении ЗАО «Экопром». В середине октября из-за сброса с этого предприятия река Мурзинка в Невском районе города окрасилась в белый цвет. После получения результата анализа проб будет определен экологический ущерб. По предварительным данным, загрязнение Мурзинки не повлияло на качество водопроводной воды.



С ипотекой – в Yolkki Village

По программе господдержки ипотеки определенным банкам предоставляется возможность выдавать кредиты с пониженной ставкой за счет средств бюджета, которые российское правительство частично направляет на жилищное кредитование. Ипотека с господдержкой предназначена только для приобретения квартир в новостройках. В число таких проектов вошел и ЖК Yolkki Village.

Компания-застройщик загородного жилого комплекса Yolkki Village сотрудничает с ипотечными партнерами, лидерами банковской сферы, а также работает со всеми видами субсидий и военной ипотекой. В офисе продаж ЖК Yolkki Village есть свой ипотечный специалист, который к каждому покупателю квартиры находит индивиду-

альный подход и предлагает наиболее удобную ипотечную программу. Изначально программа субсидирования ипотечных ставок была запущена еще весной 2015 года в ответ на резкое подорожание коммерческой ипотеки из-за повышения ключевой ставки ЦБ РФ. Программа должна была действовать лишь год – до марта 2016 года, но по истечении установленного срока было принято решение о продлении господдержки до конца 2016 года. По мнению некоторых специалистов, данная программа не будет продлена на 2017 год. Но сниженная стоимость ресурсов ипотечных источников может позволить банкам удерживать ипотечные ставки на достаточно низком уровне, приближенном к сегодняшним процентным ставкам с господдержкой.

И, тем не менее, благоприятные прогнозы согревают сердца потенциальным покупателям квартир, хотя и не дают никаких гарантий. Большинство дольщиков стремятся изыскать денежные средства на ипотеку уже сегодня, пока программа господдержки ипотеки официально действует. Люди вносят первоначальный взнос, который по господдержке составляет 20% от стоимости приобретаемого жилья, и спокойно выплачивают ежемесячные платежи в размере от 11% (в разных банках ставка имеет незначительные отличия в сотых процента).



www.yolkki.ru
+7 (812) 640-22-77

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

БЭСКИТ®

24-й год экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС

- Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- Испытания строительных материалов неразрушающими методами
- Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений
- Вибродинамические исследования
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»

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

Свидетельство №СР.П.012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщикам «Союзпроект-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

КГА отчитался за 9 месяцев

Ольга Фельдман / Петербург и Ленобласть продолжают работу над Концепцией совместного градостроительного развития. В августе 2016 года техзадание на подготовку Концепции было согласовано с Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области.

18 октября текущего года в зале Градостроительных советов состоялось заседание отчетной коллегии городского Комитета по градостроительству и архитектуре, посвященное итогам работы за 9 месяцев 2016 года. С отчетными докладами выступили председатель Комитета – главный архитектор Петербурга Владимир Григорьев и руководители подведомственных Комитету учреждений.

Владимир Григорьев напомнил участникам Коллегии, что летом этого года постановлением правительства Петербурга были утверждены Правила землепользования и застройки. Это стало крайне важным для города событием, ввиду значимости ПЗЗ как основы для разработки планировочной документации.

Главный архитектор также напомнил, что в 2016 году КГИОП завершена разработка проекта объединенных зон охраны объектов культурного наследия, что послужило основанием внесения изменений в Закон Петербурга №820-7, которые официально вступят в силу с 15 января 2017 года. Утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия (объединенной зоны охраны), режимы использования земель являются основанием для подготовки градостроительных регламентов в границах данных зон, обязательно их включение в состав правил землепользования и застройки. Так, вступление в силу новой редакции Закона №820-7 будет являться основанием для последующего внесения изменений в ПЗЗ.



Фото: Никита Кречков

Также Владимир Григорьев рассказал о мероприятиях, осуществляемых в рамках работы над Концепцией совместного градостроительного развития Петербурга и Ленинградской области. «Комитетом уже осуществлен сбор исходных данных для подготовки Концепции агломерации и Генерального плана Петербурга. В августе 2016 года осуществлено согласование Технического задания на подготовку Концепции с Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области. Сейчас идет работа над уточнением зон взаимного влияния и перечня объектов,

размещаемых на соседней территории. На 1 октября общий процент выполнения Комитетом предусмотренных мероприятий составил порядка 90%», – сообщил Владимир Григорьев.

Владимир Григорьев также доложил, что за девять месяцев текущего года было проведено 20 заседаний Комиссии по землепользованию и застройке Петербурга, где было рассмотрено 127 заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и на отклонение от предельных параметров.

кстати

В ближайших планах Комитета: продолжение работы над новым Генпланом Петербурга; выполнение мероприятий, предусмотренных планом-графиком подготовки проекта постановления правительства Петербурга «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки»; разработка вариантов территориального и пространственного развития Петербурга на основе прогнозных данных развития города и области.

На 1 октября 2016 Комитетом издано 221 распоряжение о подготовке документации по планировке территории, в том числе о внесении изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территорий, проверено 274 комплекта документации по планировке территорий.

В отчетный период правительством Петербурга рассмотрена и утверждена документация по планировке 19 территорий. Подготовлено 42 заключения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства.

Баланс приоритетов для Гатчины

Анастасия Лаптёнок / В историческом центре Гатчины может появиться один из первых домов по программе «Жилье для российской семьи» и новая школа на месте здания реального училища постройки начала XX-го века.

Гатчина в обозримом будущем может получить статус исторического поселения федерального значения. При этом город живет и развивается: сразу две подъездных дороги к нему реконструируют, а рядом с районной больницей растет современный перинатальный центр. В областном правительстве рассматривают планы по строительству в Гатчине жилого дома по программе «Жилье для российской семьи» (ЖРС) и новой общеобразовательной школы, взамен старой, уже не соответствующей современным нормативам. Конфликт заключается в том, что территории, выбранные для строительства этих объектов, частично находятся в границах охранных зон объектов культурного наследия или примыкают к ним. Эксперты должны придумать для градостроителей компромисс: как

построить социально важные для города объекты и избежать агрессивного вмешательства в архитектурно-исторический ландшафт. Насколько такой компромисс реален – обсудили на общественных слушаниях в Комитете по архитектуре и градостроительству Ленобласти.

«Мы не хотим уподобляться террористам, разрушающим Пальмиру. Ленобласть очень богата памятниками. Но в то же время, это живой город, и есть задача создать условия для его развития, при этом сохраняя историко-культурное наследие. Перед нами стоит вопрос: как, решив одну проблему, не создать другую», – обозначил задачу заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин. Проблемных точек на сегодняшний день две. Первая – это строительство школы в исторической части города, на территории, прилегающей к Приоратскому парку. На старом месте должны появиться или отдельное новое здание, или пристройка к старому. При этом надо сохранить фасад старой школы, возведенной в 1899-1900 годах.

Вторая проблемная точка – строительство жилого дома по программе ЖРС неподалеку от строящегося перинатального центра, на улице Рощинской. Участок, выбранный под строительство, принадлежит региону, на нем находится психоневрологический интернат. По мнению чиновников, площадь участка слишком велика для интерната: «Мы собираемся разместить там реабилитационный центр, а остальную территорию отдать под строительство жилья», – поделился планами Михаил Москвин. Проблема в том, что данный участок теоретически попадет в охрannую зону объектов культурного наследия. Таким образом, эксперты должны придумать, как разделить зоны так, чтобы на упомянутых участках можно было законно построить школу и дом высотой 5-8 этажей. История охранных зон Гатчины – длинная и сложная. Утвердить их пытаются уже третий раз: в 1989 году проект сочли недостаточно детализированным. В 2004 году, откорректированный уже другой архитектурный проект получил часть согласований, но снова не был утвержден экспертами:

почти вся охрannая зона была переведена в зону регулируемой застройки, и часть памятников осталась без территории. Над очередным проектом охранных зон работает компания ООО «Добрый город». Ее эксперты отмечают, что острых противоречий, препятствующих строительству объектов, на первый взгляд нет, но они могут выявиться при более детальном анализе проекта. Кроме того, проект должны оценить три независимых эксперта и поставить под ним свою визу. Заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Владимир Демин напомнил, что в настоящее время готовятся изменения в генплан Гатчины, важно привести его в соответствие с границами охранных зон.

кстати

По программе «Жилье для российской семьи» (ЖРС) в Ленобласти планируется возвести три дома эконом-класса, площадью застройки не менее 10 тыс кв.метров каждый. Пилотными территориями для реализации программы выбраны город Кировск (20 тыс кв.метров), поселок Щеглово Всеволожского района (10 тыс. кв. метров) и город Гатчина (не менее

10 тыс. кв. метров). Квартиры в рамках программы будут продаваться отдельным категориям граждан по цене 35 тыс. рублей за 1 кв. м. До 2018 года в Ленобласти планируется построить 75 тыс. кв. метров жилья по программе ЖРС. Минстрой готов кредитовать застройщиков по ставке не более 12,5% годовых.

охранных зон важно не вступить в противоречие ни с федеральным, ни с международным законодательством. «Наша цель привести все в соответствие. Чтобы принятые сегодня решения легли в основу новых ППТ», – резюмировал задачу Михаил Москвин. Итогом длительного совещания и споров об определении границ охранных зон стало решение предварительно одобрить разрабатываемый проект и дождаться его выхода из историко-культурной экспертизы для дальнейших обсуждений. Согласно контракту, эксперты должны завершить работу над проектом охранных зон к 4 ноября текущего года. Выйти из экспертизы, по расчетам Андрея Ермакова, он должен уже после Нового года.

Многострадальный проект

Ольга Кантемирова / Градостроительный совет Ленинградской области одобрил эскиз застройки участка в деревне Куттузи Аннинского сельского поселения Ломоносовского района, а также утвердил проект планировки и межевания земельного участка в деревне Новое Девяткино Всеволожского района. Над последним инвесторы работали четыре года, и за это время его дважды отклоняли. ➔

Проект по заказу компании «Дальпитерстрой» на землях АОЗТ «Ручьи» в Новом Девяткино разрабатывается с 2012 года. Изначально здесь предполагалось построить 23-этажные дома – и общий объем жилья должен был составить 285 тыс. кв. м. Однако высотность зданий значительно превышала установленную, что не помешало муниципалитету выдать разрешение на строительство. Застройщик даже успел залить два фундамента для высоток, но в октябре 2014 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти отменил разрешительные документы. Первый вариант превышал нормативы по плотности застройки на 100 тыс. кв. м.

В итоге, по требованию областных властей «Дальпитерстрой» снизил этажность проекта до 12 этажей. На следующем заседании Градсовета девелоперу было рекомендовано изменить проектную мощность социальных учреждений и проработать схему водоснабжения микрорайона. Во втором варианте проекта на территории собирались построить школу на 275 мест и два детсада на 180 мест. Проект доработали снова – и теперь на территории в 17,1 га будут построены школа на 400 мест и два детских сада на 110 и 160 мест.

Жилая застройка включает в себя восемь 12-этажных домов, общей площадью квартир 144,3 тыс. кв. м, с подземными

гаражами на 1766 мест и 473 открытыми парковочными местами. К 2020 году планируется ввести 53,2 тыс. кв. м жилья, к 2025 году – 91 150 кв. м. Расчетная плотность населения составит 4377 человек. Здесь также будет построен спорткомплекс с бассейном, опорный пункт полиции и храм.

Однако и при третьем рассмотрении проекта «Дальпитерстрой» не все участники Градсовета хотели его утверждать. По мнению главного архитектора Всеволожского района Евгения Бородаенко, замечания по разработке улично-дорожной сети так и не были полностью исправлены. Но заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Лен-

области Владимир Демин настоял на том, чтобы данный проект одобрить, потому как за годы его доработки он значительно изменился в лучшую сторону: «Это многострадальный проект, но вы бы видели, что было в начале. Лучшее – враг хорошего».

Это решение поддержал председатель правительства Ленобласти Михаил Москвин, и проект «Дальпитерстрой» утвердили с учетом устранения замечаний. «Четыре года понадобилось для того, чтобы проект соответствовал региональным нормативам градостроительного проектирования, и нам не жаль потраченного времени, так как теперь он полностью соответствует требованиям», – прокомментировал Михаил Москвин.

Следующий проект, рассмотренный на заседании Градсовета, нареканий вызвал меньше. Это эскиз застройки территории в д. Куттузи. Предполагается, что на площади в 23,4 га будет возводиться жилой квартал с секционными линейными и точечными жилыми домами высотой в 4-12 этажей. Кроме того, здесь планируется разместить объекты социальной инфраструктуры, в том числе одну школу на 400 учеников и два детских сада на 130 мест каждый. Расчетная численность населения проектируемого квартала – 4,3 тыс. человек. Жилой фонд составит 129 тыс. кв. метров. Собственником земель является «Агросоюз «Регион», застройщик пока не известен.

Комитет по строительству Ленинградской области сообщил, что количества мест в школе хватит для учеников нового квартала, но этот показатель нужно увеличить, чтобы в учебное заведение смогли ходить и другие дети Куттузи. Еще один спорный момент – статус земель, на которых будет вестись строительство. По данным главы администрации Аннинского сельского поселения Дмитрия Рытова, сейчас они имеют статус земель сельхозназначения, тогда как необходим статус земель для жилого строительства. Эскиз застройки территории было решено одобрить, с учетом устранения документальных вопросов.

мнение



Михаил Москвин, заместитель председателя правительства Ленобласти:

➔ – Сегодня общая площадь возводимого жилья составляет 8,7 млн кв. м, сейчас строится 579 многоквартирных жилых домов. Финансовые обязательства застройщиков перед дольщиками составляют 268,5 млрд рублей. Договоры долевого участия заключили 76 тыс. человек – и это примерно 4 млн кв. м. Такие показатели говорят о том, что, помимо прямых рыночных причин, строительный рост является также показателем работы областного правительства, снижения градостроительных барьеров.

Триумф Парк
жилой эко-комплекс
Дунайский пр., 7 (15 мин. пешком до «Звездная»)

25 500 руб. в месяц

- **Программа лояльности**
для клиентов, продающих имеющееся жилье: 10% стоимости квартиры при заключении договора, остаток через 2 месяца.
- **Скидки**
Максимальные скидки при 100% оплате¹ и ипотеке. Ипотека от ведущих банков РФ².
- **Первый взнос от 20%**
на покупку квартиры любого метража в 4-й очереди³.
- **Рассрочка 0%**
до 14 месяцев³, скидки до 20% с первого взноса.
- **Платите как удобно!**
Возможность оплатить остаток до 50% стоимости квартиры перед заселением. Возможность оплатить стоимость европейской отделки перед заселением⁴.

от **2 887 437 р.**
студии от 22 до 27 м²

от **3 788 875 р.**
1к.кв. от 36 до 44 м²

от **5 754 230 р.**
2к.кв. от 60 до 75 м²

от **7 635 210 р.**
3к.кв. от 82 до 87,5 м²

КВАРТИРА
В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ
Первый взнос **550 000 руб.**

• Современный ЭКО-квартал, подземный паркинг, Wi-Fi зона во дворе. • Квартиры с полной отделкой и подготовкой под отделку. • Международный девелопер Mirland Development Corporation, 12 лет в России, 6 завершенных проектов.

Шоу-рум и консультационный пункт на объекте

* Цена указана за квартиру-студию с полной чистовой отделкой площадью 22,06 кв.м. Подробности на сайте www.triumph-park.ru. Количество предложений ограничено. * Цены действительны на 20.10.16. Плановый срок завершения строительства 4-й очереди – 4-й кв. 2017 г. ОАО «Сбербанк России», ген. лиц. №1481 от 08.08.2012. Строительный адрес: Пулковское шоссе, дом 30, литера Ж. Застройщик — ООО «Петра-Бк». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.triumph-park.ru. 1. Скидка 15% при покупке и 100% оплате квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». 2. Ипотека предоставляется при покупке квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». ОАО «Сбербанк России», ген. лиц. №1481 от 08.08.2012. Банк Санкт-Петербург (ПАО), ген. лиц. №436 от 31.12.2014. 3. Рассрочка 0% до 01.02.2018 предоставляется ООО «Петра-Бк» при покупке квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». 4. При покупке квартиры с отделкой в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк».

777 88 77
www.triumph-park.ru



Где комфортно жить

опрос

К ярмарке готовы!

С 28 по 30 октября 2016 года в «Экспофоруме» состоится ключевое событие для рынка недвижимости Петербурга – Ярмарка недвижимости. Мы попросили компании рассказать о проектах, спецпредложениях и акциях, с которыми они выходят на осеннюю ярмарку в этом году.



Сергей Терентьев,
директор
департамента
недвижимости
ГК «ЦДС»:

У нас сейчас в реализации 18 жилых комплексов, география строительства обширная – Ленинградская область и Петербург. В каждом конкретном случае мы тщательно продумываем экономику и позиционирование проекта. Чаще всего мы осваиваем территорию комплексно, жилых корпусов в одном квартале, как правило, более семи. При таких объемах строительства, мы не можем себе позволить к чему-то относиться небрежно. Ответственно подходим к каждому этапу: от выбора локации, предпроектной подготовки до ввода дома в эксплуатацию. Большинство комплексов «ЦДС» имеют хорошую транспортную доступность и обеспечены собственной социальной инфраструктурой. Совместно с правительством Ленобласти и нашими коллегами-застройщиками мы строим дороги в Кудрово и Мурино. Детские сады и школы возводим в плановом порядке: два дошкольных учреждения уже работают, еще несколько объектов уже построены и готовятся к сдаче. Мы всегда открыты к диалогу с властями, строительными компаниями и банками, чтобы, объединив усилия, решать проблемы. Сейчас у нас около 20 банков-партнеров, большинство из которых предлагает нашим клиентам определенные преференции. На данный момент самый востребо-

ванный продукт – ипотека с господдержкой, с пониженной процентной ставкой для клиентов «ЦДС».



Николай Гражданкин,
начальник
отдела продаж
ИСК «Отделстрой»:

ЖК «Новый Оккервиль» славится тем, что в нем удобно все – то есть все продумано для комфортной жизни. Это и пешеходная близость к метро, и уже действующая социальная инфраструктура, и рациональные планировки на любой вкус, и благоустроенная парковочная зона возле домов.

Еще в 2010 году наша компания благоустроила прилегающую к кварталу территорию, превратив ее в парк Оккервиль с велодорожками и оборудованным пляжем. Мы открыли в «Новом Оккервиле» государственную школу на 1600 учащихся, детский сад, спортивный комплекс с бассейном и ледовой ареной, детскую и взрослую амбулатории со станцией скорой помощи, отделение почты России.

В настоящее время в продаже находятся дома со сроками сдачи в 2016, 2017, 2018 годах, аккредитованные в 7-15 банках (в зависимости от года сдачи). Наиболее выгодное предложение по ипотеке – от «Сбербанка» – это 10,9% годовых. Эта сниженная процентная ставка стала доступна нашим клиентам благодаря тому, что мы являемся ключевым партнером «Сбербанка».



Иван Романов,
генеральный
директор
ООО «Полис
Групп»:

Наши жилые комплексы расположены на границе города и области, во Всеволожском районе, на территориях с развитой инфраструктурой. Среди преимуществ можно отметить благоприятную экологическую среду, близость к городу и его торговым и развлекательным объектам, удобный выезд на КАД.

На территории каждого жилого квартала можно увидеть школу и детские сады, много игровых и спортивных площадок, зон для отдыха и прогулок. Еще одним преимуществом являются поликлиники на территориях комплексов, гостевые автостоянки, подземные паркинги. Помимо собственной внутренней инфраструктуры, рядом с жилыми комплексами много объектов здравоохранения, образования и торговли.

Мы предлагаем различные ипотечные программы. Например, интересна программа с банком «ГЛОБЭКС». Согласно достигнутым договоренностям, квартиры в ЖК «Мой город», ЖК «Вернисаж», ЖК «Краски лета» и ЖК «Березовая роща» можно приобрести в ипотеку по ставке от 8,0%. Ставка по ипотечному кредиту на покупку квартир фиксируется на весь срок кредитования (до 30 лет). Минимальный первоначальный взнос составляет 20% от стоимости недвижимости. Сумма кредита – от 300 тыс. рублей до 8 млн рублей.



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

ЖК «Огни Залива» вырос на берегу Финского залива и Дудергофского канала. Вблизи есть детские площадки, школы, садики, магазины и другая социальная и торговая инфраструктура. Рядом нет промышленных предприятий и других загрязнений, воздушные потоки с Финского залива приносят свежесть и прохладу, здесь дышится легко и свободно, в пешей доступности расположен Южно-Приморский парк. Квартиры в ЖК «Огни Залива» можно купить в рассрочку, внести в оплату материнский капитал или воспользоваться ипотекой от ведущих банков. Так, банк «Уралсиб» предлагает ипотеку для наших клиентов по ставке от 11,25 %, а ПАО «Сбербанк» – от 10,9% годовых в рамках ипотеки с господдержкой.

В ЖК «Огни Залива» продаются квартиры с качественной отделкой, можно сразу заселиться и жить.



Сергей Степанов,
директор
по продажам
компании
«Строительный
трест»:

Один из проектов нашей компании – жилой комплекс NEWПИТЕР, который строится в поселке Новоселье Ломоносовского района. Его по праву можно назвать лучшим проектом комплексного освоения на Северо-Западе страны. Здесь будет создана вся необходимая инфраструктура: детские сады, школы, торговые комплексы, медицинские учреждения, паркинги и т. д. И это не просто слова. В этом году мы ввели в эксплуатацию первый детский сад на 145 мест, который начали строить еще до момента ввода в эксплуатацию первого дома. В этом году будет завершено проектирование школы на 550 мест. Ее планируем ввести



План экспозиции Ярмарки недвижимости



Материалы рубрики «Где комфортно жить», читайте в текущем номере газеты «Строительный Еженедельник» (стенд **G84**).

Специалисты компаний ждут вас на стендах выставки «Ярмарка недвижимости»:

- G18** ИСК «Отделстрой» (стр. 1),
- G45** ГК «ФАКТ» (стр. 1),
- G36** ГК «Росстройинвест» (стр. 12),
- G46** ГК «ЦДС» (стр. 24),
- G85** ИСК «БФА-Девелопмент» (стр. 1)

и другие.

Выставка состоится с 28 по 30 октября по адресу: Санкт-Петербург, Петербургское шоссе, 64/1, ВЦ «Экспофорум»

в эксплуатацию в 2018 году. При этом наш комплекс имеет отличную транспортную доступность, особенно для автомобилистов: развязка с кольцевой автодорогой находится в 300-метровой доступности. Минимальная стоимость квартиры в ЖК NEWПИТЕР сегодня составляет 2,4 млн рублей.



Кукушкина Наталья, ведущий маркетолог компании «Петрополь»:

В настоящий момент компания «Петрополь» реализует два проекта – «Трилогия» на проспекте Народного ополчения и «Клёны» на Петергофском шоссе. «Трилогия» строится в обжитом районе со всей инфраструктурой, прекрасный парк Александрино лежит буквально под окнами. Это дом для тех, кто хотел бы остаться в Кировском районе и при этом улучшить свои жилищные условия. Ещё одно преимущество – хорошая транспортная доступность, можно дойти пешком до метро или за 5 минут на машине оказаться на КАДе.

«Клёны» находятся дальше по Петергофскому шоссе, но зато могут похвастаться отличной экологией, близостью к Финскому заливу и парково-дачной зоне. В шаговой доступности от «Клёнов» запроектированы новые микрорайоны с современной инфраструктурой.



Павел Бережной, директор по развитию ГК «С.Э.Р.»:

Наш жилой комплекс «Усадьба на Ланском» – это 11-этажный монолитно-кирпичный особняк в стиле сталинского классицизма. Он строится на пересечении проспекта Энгельса и Ланского шоссе. Одно из преимуществ проекта – большое количество зелени вокруг. Рядом расположено несколько парков и Ланской сад. Покупателям в бизнес-классе важна непосредственная близость парковой зоны, дающая возможность прогулок для детей и взрослых, красивые виды из окон и свежий воздух. При этом комплекс отличается максимальным набором опций, характеризующих бизнес-класс.

«Усадьба на Ланском» строится в обжитом Выборгском районе в окружении домов сталинской застройки. Район прекрасно обеспечен как социальной, так и транспортной инфраструктурой.

Комплекс аккредитован в семи банках для получения ипотеки с государственной поддержкой. В ипотечных программах, которые мы предлагаем своим покупателям, процентная ставка начинается от 10,8%, с первоначальным взносом 20%.



Вита Бланк, руководитель отдела продаж Yard Group:

Апарт-отель Prime Residence возводится в Центральном районе Петербурга, на пересечении улиц Александра Невского и Херсонской. Разрешение на строительство выдано до ноября 2019 года, ввод в эксплуатацию первой очереди запланирован на первый квартал 2018 года, вторая очередь находится в стадии проектирования. Проект относится к сегменту «бизнес-класс».

Всего в 200 метрах от Prime Residence находится центральная улица Петербурга – Невский проспект, по которому всегда приятно пройти пешком, но можно и проехать на общественном транспорте. Менее чем за 5 минут можно дойти до пересадочного узла метрополи-

тена «Площадь Александра Невского» и за столько же доехать до Московского вокзала. Туристы, приезжающие в Петербург в период белых ночей, смогут любоваться разведением мостов хоть каждую ночь – от апарт-отеля до моста Александра Невского менее 500 метров. На таком же расстоянии расположились магазины, рестораны, фитнес-клубы, отделения банков и даже автозаправка, столь редко встречающаяся в центре города.

Но многими услугами жители и гости Prime Residence смогут пользоваться, не выходя с территории апарт-отеля. Весь первый этаж предназначен для сервисных помещений и магазинов стрит-ритейла. В комплексе будет своя прачечная, кафе для завтраков и встреч за чашкой кофе, ресторан для обедов и ужинов, а также деловых переговоров. Подземный паркинг, сообщаемый лифтом со всеми этажами, позволит не мокнуть в дождь и не мерзнуть в холод, добираясь от припаркованной машины до своей квартиры. Со всеми остальными запросами жильцов справится room-service, оператором которого будет профессиональная управляющая компания «МТЛ».



Александра Чайкина, руководитель PR-отдела ЖК Yolkki Village:

ЖК Yolkki Village располагается вблизи Новоприозерского шоссе в 10 минутах от метро «Парнас», в 7 минутах от КАД и «МЕГА Парнас». Застройщиком объекта выступает строительный холдинг «Альянс-Инвест», который функционирует на рынке недвижимости уже более 17-ти лет. Загородный малоэтажный комплекс состоит из 4-х очередей строительства, первая из которых сдаётся уже в марте 2017 года.

По замыслу застройщика, в жилом комплексе будет развитая инфраструктура: магазины, аптека, медицинский и спортивный центр, кафе, а также муниципальная школа и детский сад, к сдаче 4-ой очереди строительства в 2020 году.

Ипотечными партнерами проекта выступают ведущие банки, такие как «Россельхозбанк», «Сбербанк», «ВТБ 24», Банк «ГЛОБЭКС», «ДельтаКредит Банк» и другие. Застройщик работает со всеми видами субсидий и военной ипотекой.



Анна Седельская, руководитель отдела маркетинга и рекламы группы компаний «Прок»:

Жилой комплекс «Дом у Разлива» строится в Курортном районе Петербурга. Это уникальная локация в крупнейшей рекреационной зоне, один из самых экологически благополучных районов. ЖК «Дом у Разлива» расположен в 500 м от озера Сестрорецкий Разлив, в 800 м от Финского залива и в 200 м от Тарховского лесопарка.

Жилой комплекс «Шуваловский дуэт» строится в Выборгском районе на ул. Заречной. В числе его явных преимуществ – близость к станции метро «Парнас» (10 мин. пешком), Шуваловскому парку, наличие крупных торгово-развлекательных комплексов – «Гранд Каньон», «Лидер», «МЕГА Парнас», а также удобный выезд в Курортный район.

В Сестрорецке прямо рядом с домом расположены остановки общественного транспорта, маршрутных такси, ж/д станция «Разлив» и выезд на КАД. До метро – 20-30 минут езды (станции «Старая Деревня» и «Черная речка»). К услугам новосёлов – 8 аптек, городская больница, станции скорой и неотложной помощи, взрослая и детская поликлиники,

детский санаторий, продовольственные магазины, 10 детских садов и 11 школ. В ЖК «Дом у Разлива» расположатся кабинет семейного врача, пункт охраны порядка, предприятия торговли и услуг. На территории комплекса будут построены двухуровневая автостоянка, открытая гостевая парковка, автономная газовая котельная, а также собственный детский сад.

Район Кудрово считается одним из наиболее комфортных мест проживания прежде всего по причине хорошей транспортной доступности. Наш жилой дом «Кудров-Хаус» находится между двумя выездами на КАД – на Мурманском шоссе и проспекте Большевиков. В 30 минутах ходьбы – станция метро «Дыбенко».



Анна Бунеева, заместитель генерального директора ЗАО «47 ТРЕСТ»:

ЖК «Апрель» и ЖК «Графская слобода» – малоэтажные кирпично-монолитные жилые дома, которые введены в эксплуатацию и заселены. Оба комплекса находятся в ближайших пригородах Петербурга, в экологически чистых районах. Это город Коммунар Гатчинского района и посёлок Аннино Ломоносовского района Ленинградской области.

Доступность наших жилых домов обеспечена: электричкой по балтийско-витебскому направлению до станции «Антропшино» (ЖК «Графская слобода») и автобусом от станции метро «Проспект Ветеранов» (ЖК «Апрель»). Школа, детский сад, стадион, магазины, амбулатория, отделения почты и банка – все это есть в посёлке Аннино, а ЗАО «47 ТРЕСТ» построил для жителей библиотеку и пункт полиции.

ЗАО «47 ТРЕСТ» аккредитован в банках по программам ипотеки с государственной поддержкой. Кроме этого, мы работаем с военной ипотекой, субсидиями и материнским капиталом. У нас есть разные программы рассрочек, одна из них – «300 000 рублей плати и получай ключи» – разработана для тех, кто устал платить за арендованное жильё и хочет иметь свою квартиру.



Вероника Чуковская, руководитель отдела маркетинга ООО «БСК»:

Кировск и Шлиссельбург сегодня – это уютные зелёные города с богатой историей и традициями. Как и мегаполисы, они обеспечены всеми городскими удобствами: коммуникациями, развитой инфраструктурой, возможностью найти достойную работу. Здесь работают современные торговые центры, медицинские и образовательные учреждения. Особое внимание уделяется программам дополнительного образования детей: открыты художественная и музыкальная школа, спортивный комплекс и творческие студии.

На данный момент ООО «БСК» совместно с ПАО «Сбербанк России» запустило новую акцию: ипотека от 8,7% на покупку любой квартиры в строящемся доме в г. Шлиссельбург. Мы запускаем такую акцию уже не в первый раз и видим результат: покупатели всегда рады сниженному проценту по ипотеке. Наша компания всегда открыта к сотрудничеству с банками, ведь ипотека сейчас стала доступной и удобной, и для большинства людей это единственно возможный способ приобрести собственную квартиру. Мы всегда идём навстречу своим клиентам и предлагаем разные акции, скидки и выгодные условия покупки жилья.



Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ»:

Наши малоэтажные комплексы формата «Европейские пригороды» – ЖК «Шотландия», ЖК «Итальянский квартал» и ЖК «Щегловская усадьба» расположены в удобной транспортной доступности от города. Строительство мини-городов компании Navis Development Group (NDG) ведётся только в тех районах, откуда удобно и быстро можно добраться до города – до ближайшей станции метро, КАД, электричкой до Финляндского вокзала.

В наших микрорайонах есть все, что важно и нужно, а при необходимости предусмотрено нашим проектом и будет дорабатываться дополнительно. Все жилые комплексы строятся в непосредственной близости к существующим населённым пунктам. ЖК «Итальянский квартал», например, расположен рядом с посёлком Романовка и городом Всеволожск. В самом комплексе запланирован детский сад, а также торгово-развлекательная инфраструктура. ЖК «Шотландия» расположен рядом с посёлком Вартемяги, в 10 минутах езды от крупного торгового комплекса «МЕГА-Парнас».

Самое выгодное предложение на сегодняшний день – это 15 месяцев ипотеки без платежей на проекты компании Navis Development Group. В рамках акции, при заключении договора ДДУ с использованием ипотечных средств с первоначальным взносом 20% от стоимости квартиры на срок 20 лет, первые 15 месяцев ипотечные взносы за дольщика выплачивает застройщик. Акция специально разработана для покупателей, которые на данный момент снимают жильё и не имеют возможности совмещать арендные и ипотечные платежи. А приобретение квартир в готовых комплексах обходится в среднем на 20-30% дороже, чем на раннем этапе строительства, и все ликвидные варианты к моменту ввода в эксплуатацию уже раскуплены. Объекты компании NDG возводятся в несколько очередей. Строительство одной очереди занимает 1-1,5 года. На это время компания-застройщик берет на себя обязательство оплаты ежемесячных ипотечных выплат.



Сергей Балуйев, директор по продажам ГК «ФАКТ»:

Наши коттеджные посёлки расположены на комфортном удалении от города. «Прилесный», «Кокосы» – во Всеволожском районе, а новый посёлок «Love is...» – в Тосненском районе. Чтобы обеспечить наших жителей необходимой инфраструктурой, мы всегда «привязываем» наши посёлки к крупным поселениям с развитой инфраструктурой, где уже есть поликлиники, магазины, отделения банков. В самих посёлках обустроены зоны отдыха, детские площадки для детей разных возрастов, спортивные зоны. Например, этим летом в «Прилесном» в честь открытия футбольного поля с искусственным покрытием прошёл матч между сотрудниками нашей компании и жителями посёлка. Для удобства приобретения участков в наших коттеджных посёлках мы совместно с нашими банками-партнерами – «Сбербанк» и «ВТБ 24» – предоставляем рассрочку на 18 месяцев с любым первым взносом. А в новом посёлке «Love is...» создали беспрецедентные условия – рассрочка на 36 месяцев. Ипотеку на наши участки клиенты могут оформить в банке-партнере всего за одно посещение.

ДОСТИЖЕНИЯ



LEGENDA №1

Ольга Кантемирова / В первом жилом smart-комплексе «LEGENDA на Оптиков, 34» полностью завершилась приемка квартир – и с каждым днем все больше жильцов въезжают в свои дома. И это не единственное доказательство полной готовности и успешности проекта – жюри крупнейшей российской премии в области жилой городской недвижимости Urban Awards включило его в шорт-лист в номинации «Жилой комплекс года комфорт-класса». ➔

Впрочем, не только этот проект компании LEGENDA признан экспертами Urban Awards одним из наиболее значимых в этом году в Петербурге. Комплекс «LEGENDA на Комендантском» претендует на звание «Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса». Финалисты будут объявлены 23 ноября текущего года, и у smart-конкурсантов есть все шансы на победу.

Жилой комплекс на Оптиков, 34, возведен на пересечении улиц Оптиков и Яхтенная в Приморском районе Петербурга. Жилая площадь комплекса – 32 тыс. кв. м, общая – 66 тыс. кв. м. ЖК состоит из четырех корпусов от девяти до двадцати этажей. Всего в комплексе 787 квартир с 29 типами планировочных решений для различных типов семей и потребностей. Акцент сделан на семейных квартирах с одной, двумя или тремя спальнями. Двухуровневый теплый подземный паркинг рассчитан на 254 машино-места.

«LEGENDA на Оптиков, 34» – первый полностью готовый проект компании LEGENDA со smart-концепцией. На данный момент в строительстве находятся еще три жилых smart-комплекса, а совсем

недавно было объявлено о запуске на территории одного из самых быстроразвивающихся районов города нового проекта компании – «Балтийской жемчужины», – реализация которого начнется уже в первом квартале 2017 года.

Умный подход

Как объясняет руководитель маркетинговой лаборатории компании LEGENDA Всеволод Глазунов, один из определяющих критериев smart-концепции – жилье массового спроса, максимально готовое к проживанию. «Такой формат сложно в чистом виде отнести к какому-либо из классов, существующих на рынке на данный момент: эконом-, комфорт- или бизнес-классу. Это определенная совокупность потребительских характеристик, сформиро-

ванных самой компанией LEGENDA, главным критерием для которых является высокий уровень качества во всем», – отмечает Всеволод Глазунов.

В самой компании подчеркивают, что изначально не ставили задачу продавать исключительно квадратные метры, а старались добиться рационального использования площади каждой квартиры, ориентируясь на потребности конкретных людей. Так были определены 11 типов домохозяйств (холостяк, молодая пара без детей, семья из трех человек, семья с несколькими детьми и пожилым родственником и т. д.). Исходя из того, кто будет жить в квартире, ее наполняют необходимыми опциями. «Совершенно очевидно, что для молодых людей не так важна просторная кухня, но большую роль для них играет место для общения

и отдыха. А для семьи из пяти человек, напротив, нужно место, где можно будет приготовить еду и собраться всем вместе за одним столом, но при этом у каждого из них должно быть и место для уединения, где можно, что называется, отдохнуть от всех, – приводит примеры Всеволод Глазунов. – Также в наших семейных квартирах предусмотрена такая уникальная, но совершенно необходимая для каждого родителей область – мастер-зона. Это полностью изолированная от остальной квартиры спальня, гардеробная и санузел».

Отличительная особенность smart-жилья, помимо высокого качества, – это большой функционал метража. Создатели этой концепции избавились от «мертвых» зон, которые не приносят владельцам пользы, но сказываются на стоимости покупки. «Это так называемые «умные планировки»: особое проектирование, позволяющее эффективно реализовать потенциал каждой квартиры», – объяснил генеральный директор LEGENDA Intelligent Development Василий Селиванов.

В планировочных решениях изначально учитывается и расположение мебели. По словам Всеволода Глазунова, эти рекомендации указаны в планах квартир и почти всегда покупатели ими охотно пользуются, потому что, взглянув на картинку, можно увидеть не просто стены, а жилое пространство, которым можно пользоваться.

Smart-класс предполагает качество не только в планировочных решениях, но и в подготовке квартиры к финишным отделочным работам. «Уже в базовом пакете мы предлагаем белую отделку, то есть полностью готовые поверхности: ровные стены и потолок. Покупателю остается только поклеить обои по своему вкусу, поставить сантехнику и жить», – пояснил Всеволод Глазунов.

Технологии надежности

В строительстве smart-комплекса «LEGENDA на Оптиков, 34» использовались современные передовые технологии – как в самих строительных работах, так и в технологическом оснащении здания. В первую очередь, стоит обратить внимание на его яркий фасад. Благодаря окрашенному в массе итальянскому керамограниту он не потускнеет со временем. Интересно, что для монтажа крупноформатного керамогранита впервые в Петербурге применялась новая кассетная технология.

Что касается внутренних перегородок дома, то его монолитный каркас спроектирован таким образом, чтобы в границах квартиры преимущественно не было несущих стен. Для хорошей звукоизоляции между квартирами установлены двойные перегородки. В оконном и балконном остеклении используются двухкамерные стеклопакеты и высококачественная фурнитура.

Отдельно стоит сказать об инженерии дома. Так, вентиляционные каналы подведены индивидуально для каждой кухни, что не даст неприятным запахам от соседей попасть в квартиру. Еще один важный момент для новоселов ЖК – качественное водоснабжение. С помощью

КСТАТИ

В первом заселенном smart-доме «LEGENDA на Оптиков, 34» работают пять шоу-румов, где можно увидеть воплощение smart-концепции на практике. Семейные квартиры с одной или несколькими спальнями представлены со всей

необходимой мебелью и аксессуарами – так, чтобы будущие жильцы могли наглядно представить себе то, как будет выглядеть их дом. Также для просмотра доступна квартира-студия с белой отделкой.





Фото: Игорь Бажукин

принудительной циркуляции горячая вода будет в кране даже ранним утром, равномерное давление станет достигнуто с помощью специальных регуляторов для каждой квартиры, а фильтры тщательно очистят воду.

Помогут настроить нужную температуру воздуха в холодное время года финские стальные радиаторы отопления с терморегуляторами. Для удобства и лучшего эстетического восприятия помещения в доме применено «плинтусное» подключение – в углах комнат нет открытых труб. Продумано в жилом комплексе и размещение электросетей: разводка электрики, монтаж выключателей и розеток в квартире выполнены с учетом рекомендаций по расстановке мебели и бытовой техники. Высота установки розеток эргономична: 15 см от пола – на кухне, 130 см в санузлах. Все выключатели расположены на высоте 90 см, что должны оценить маленькие новоселы. Пришли новые технологии и в сбор данных о потреблении электроэнергии. Современные счетчики автоматически передают показатели в единую систему сбора данных, которая находится снаружи квартиры.

Безопасность на уровне

Современные технологии коснулись и систем безопасности здания. К примеру, все квартиры оснащены супер-домофоном: инновационной технологией с ЖК-дисплеем, аналогов которой в Петербурге нет. Устройство открывает двери, запоминает того, кто звонил, сообщает о важных новостях и событиях в доме, помогает общаться с соседями и даже показывает погоду.

Кроме того, комплекс находится под круглосуточным видеонаблюдением. Камеры расположены над всеми точками доступа на территорию, зонами отдыха, лифтовыми холлами и самими лифтами, гостевой парковкой и паркингом – всего около 200 видеокamer. Контроль осуществляется охраной через центральную диспетчерскую.

Для пожарной безопасности в здании установлены системы противопожарного оповещения и дымоудаления, аварийного оповещения диспетчера.

Достойное окружение

Важнейшему аспекту для комфортного проживания – благоустроенной внутренней территории – при строительстве

«LEGENDA на Оптиков, 34» уделили особое внимание. Так, внутри дома полностью исключено постоянное нахождение автомобилей. Возможность заезда есть для погрузки и выгрузки, а также у машин экстренных служб. Автомобили можно припарковать в подземном паркинге или на специально оборудованных местах за внешним периметром. Таким образом, двор находится полностью в пользовании самих жильцов.

Кроме того, привлеченные к проектировке специалисты по раннему развитию, психологи, ландшафтные дизайнеры позаботились о том, чтобы во дворе дома было приятно находиться жителям разных возрастов и увлечений. Внутреннюю территорию условно разделили на несколько зон по возрастным категориям, в каждой из которых созданы определенные условия. Для родителей с малышами, которые только начинают делать первые шаги, есть спокойное и тихое место. Ребятам старше пяти лет отведена детская площадка с качелями и горками. Подросткам

и старшим школьникам сделали спортивную площадку, для футбола, баскетбола и волейбола. В итоге, старшие не мешают младшим, а мамы спокойно отпускают детей поиграть во дворе. Для взрослых людей также есть зоны, где можно поработать за ноутбуком или просто отдохнуть на свежем воздухе.

В самом жилом доме расположены двухуровневый паркинг со встроенным лифтом, позволяющим, минуя улицу, сразу же подняться на нужный этаж, велосипедные и колясочные, теплая игровая комната. В одном из корпусов ЖК разместится «Центр семьи», который будет передан городу для организации детско-юношеского досуга.

«В дальнейшем мы развили концепцию smart – и сегодня это уже не просто умные планировки, а определение качественного и функционального жилья, начиная от материалов, используемых при строительстве, инженерных сетей и заканчивая созданием инфраструктуры всего дома», – резюмировал Василий Селиванов.

мнение



Всеволод Глазунов,
руководитель
маркетинговой
лаборатории
компании
LEGENDA Intelligent Development:



– Сегодня застройщики все больше внимания вынуждены уделять особенностям планировок и рациональному использованию площади, качеству используемых материалов. Покупатель хочет получить квартиру, в которой ничего не нужно будет переделывать. Иначе это дополнительные затраты времени и денег. Мы со своей стороны предлагаем уровень качества, делающий жилье максимально готовым для проживания.



справка

LEGENDA Intelligent Development была создана в 2010 году. Компания реализует четыре smart-проекта: жилые комплексы на улице Оптиков, на Яхтенной, на Комендантском и Дальневосточном проспектах. В скором времени начнется строительство жилого smart-комплекса на территории микрорайона «Балтийская жемчужина». Также в портфеле LEGENDA готовый проект премиум-класса «Улица Победы, 5» и проектируемый объект этого же сегмента рынка на Институтском проспекте.

Фото: Игорь Бажукин



объект

Наш дом — наша «Крепость»

Ольга Фельдман / Срок сдачи первой очереди жилого комплекса «Старая крепость», возводимого компанией «РосСтройИнвест» в Мурино, запланирован на ноябрь 2017 года. Сегодня здесь завершаются общестроительные работы и идет монтаж внутренних инженерных систем. Скорее всего, как и многие другие проекты компании, «Старая крепость» будет введена в эксплуатацию раньше намеченного срока. ➔

Во второй очереди строительства продолжаются работы по устройству монолитного несущего каркаса. Все работы производятся в соответствии с графиком. Планируемый срок сдачи второй очереди ЖК «Старая крепость» — сентябрь 2018 года.

По рыночным меркам, ЖК «Старая крепость» уже стал объектом высокой степени готовности, им активно интересуются покупатели квартир. Тому способствует и взвешенная ценовая политика застройщика: весь оставшийся год актуальна акция «Ипотека по ставке 9,5%», распространяющаяся на весь период кредитования на квартиры в первой очереди строительства ЖК «Старая крепость». Также в ЖК «Старая крепость» действует акция «Специальные осенние цены», в рамках которой покупателям предлагается 70 однокомнатных квартир во второй очереди по специальной цене. Акция ограничена наличием квартир. Кроме того, на покупку квартир действуют шесть видов рассрочек, в том числе акция «Беспроцентная рассрочка на два года». Первая очередь жилого комплекса аккредитована по программе «Военная ипотека».

Нетипичное Мурино

Поселок Мурино в последнее время быстро застраивается, а горожане активно покупают здесь квартиры, поскольку это единственный район Ленинградской области, куда доходит метро.

ЖК «Старая крепость» выгодно отличается от иных возводимых здесь жилых комплексов. Среди проектов, которые можно охарактеризовать в основном как «глубокий эконом», «РосСтройИнвест» создает комплекс, отвечающий всем требованиям комфорт-класса.

Прежде всего — готова полноценная инфраструктура. Район вокруг комплекса полностью обжитой, есть школы, детские сады, медицинские учреждения, аптеки, магазины, почта, банк. Кроме того, в самом комплексе предусмотрены супермаркет, магазин непродовольственных товаров, ателье бытовых услуг, кафе и пекарня со свежим хлебом. Это значит, что жителям не нужно выезжать за пределы своего уютного квартала, чтобы отвести ребенка в детский сад, купить про-



Еще одна черта комплекса, выгодно отличающая его от остальной застройки, — яркая авторская архитектура

дукты, букет цветов или отметить семейное торжество.

ЖК «Старая крепость» находится в 1,5 км от станции метро «Девяткино», рядом с местом строительства расположены автобусные остановки, до станции метро ходят муниципальные автобусы и маршрутки.

Еще одна черта комплекса, выгодно отличающая его от остальной застройки, — яркая авторская архитектура. Архитектурная идея стилизации под русскую крепость разработана с учетом окружающей среды и ландшафта и заметно отличает ЖК «Старая крепость» от типовых новостроек в данном районе.

Карнизы, повторяющиеся на разных горизонтальных уровнях фасадов, стены и башни с зубцами, витражное остекление балконов, сочное цветовое решение фасадов придают комплексу неповторимый облик, который отлично вписывается в окружающую зелень.

Индивидуальный красочный облик комплекса создает впечатление жизни в сказке и позволит каждому его жителю почувствовать себя особенным.

Комплекс разместился в историческом центре Мурино, в живописном месте. Рядом находится памятник архитектуры — старинная водонапорная башня. В окрестностях комплекса много зелени, окружающая территория благоустроена — напротив «Старой крепости» расположен большой парк с пешеходными аллеями, скамейками, велосипедными дорожками, детскими площадками, спортивной площадкой с уличными тренажерами.

Оптимальные планировки

В условиях кризиса многие застройщики жертвуют качеством объектов. Но в отношении ГК «РосСтройИнвест» этот тезис не работает: даже в кризис здесь акцентируют внимание на качестве строительства. ЖК «Старая крепость» — не исключение. Комплекс строится по высоким стандартам: монолитная технология строительства с панорамным остеклением, современные фасадные системы, бесшумные лифты. И в каждой отдельно взятой квартире создан максимальный комфорт благодаря эргономичным планировкам.



Район вокруг комплекса полностью обжитой, есть школы, детские сады, медицинские учреждения, аптеки, магазины, почта, банк



Комплекс строится по высоким стандартам: монолитная технология строительства с панорамным остеклением, современные фасадные системы, бесшумные лифты

мнение



Нина Креславская,
заместитель
председателя
совета директоров
Группы компаний
«РосСтройИнвест»:



— Когда хотят подчеркнуть, что гордятся своим жилищем, говорят: «Мой дом — моя крепость». И мы стремимся сделать все, чтобы будущие жильцы жилого комплекса «Старая крепость» своим домом действительно гордились. Мы вообще всегда стараемся идти навстречу потенциальным покупателям, создавать им возможности для покупки. Мы следим за рынком и понимаем, что у людей сейчас определенные сложности. Мы не можем позволить себе демпинговать, но у нас есть возможность предлагать более гибкие и удобные для покупателя схемы оплаты и все-таки сохранять цену доступной. По сравнению с прошлым годом цены на вторую очередь остались на прежнем уровне, а на первую очередь, с ростом ее строительной готовности, выросли в пределах 7-8%.

«В комплексе довольно много квартир с европланировкой, т. е. с просторной кухней-гостиной, — комментирует заместитель председателя совета директоров Группы компаний «РосСтройИнвест» Нина Креславская. — Даже в квартирах небольшого метража жилое пространство функционально и детально продумано. В них нет лишних метров».

Есть и однокомнатные квартиры, и студии (с лоджиями), и «двушки», и «трешки». То есть здесь будет удобно и студентам, и родителям с детьми, и старшему поколению. Все квартиры сдаются с подготовкой под чистовую отделку, предусмотрена также возможность заказать полную отделку.

Развитие и самовыражение

Не многие городские новостройки даже самого высокого класса могут похвастаться собственным культурным центром, а объекты ГК «РосСтройИнвест» — да. В комплексе «Старая крепость» будет работать бесплатный культурно-образовательный центр (КОЦ), где для детей будут организованы занятия по иностранному языку, компьютерной грамотности, робототехнике, истории, литературные и музыкальные студии. Также в центре будут регулярно проходить концерты классической музыки. КОЦ — это уникальный проект ГК «РосСтройИнвест», созданный специально для развития талантов детей и объединения жителей комплекса. Первый такой центр уже успешно работает и радует жителей в ЖК «Князь Александр Невский».



кстати

Во всех жилых комплексах Группы компаний «РосСтройИнвест» квартиры реализуются по 214-ФЗ, что гарантирует юридическую чистоту и безопасность сделки.



стенд на выставке
Ярмарка недвижимости

точка зрения

Юлия Ружицкая:

«Успех проекта – качество жилой среды»

Региональный директор по реализации недвижимости «Группы ЛСР» на Северо-Западе рассказывает о планах компании и делится ноу-хау создания комфортной жилой среды. ➔

– Недавно «Группа ЛСР» объявила о запуске межрегиональных продаж. Расскажите о новой системе работы.

– Межрегиональные продажи должны упростить покупку жилья, позволить совершать сделки дистанционно. Теперь квартиру в Петербурге можно купить, находясь в Москве или Екатеринбурге. И наоборот. Причем, сделать это можно из любого офиса продаж «Группы ЛСР». Раньше, чтобы купить квартиру в другом городе, нужно было обязательно туда ехать.

Первый полученный нами опыт межрегиональных продаж говорит о том, что возможность дистанционного приобретения жилья востребована. Например, как только появилась возможность, находясь в Петербурге, купить квартиру в строящемся в Москве комплексе «ЗИЛАРТ», в первый же месяц ею воспользовались 8 человек.

– Весной у вас стартовали продажи сразу в нескольких крупных проектах. Как сейчас продаются квартиры в «Цветном городе» и «Цивилизации»?

– Продажи в «Цивилизации» и «Цветном городе» стабильно высокие. И возможность выбора тоже хорошая, поскольку это большие проекты. Как только мы чувствуем, что предложение квартир в результате продаж сокращается, тут же выводим на рынок новые дома. Например, сейчас идет подготовка к старту продаж в очередном доме комплекса «Цивилизация».

– В каком проекте у вас на сегодняшний день представлено самое доступное предложение?

В «Цветном городе» и «Новой Охте». Минимальная стоимость квартир там сегодня составляет 65 и 70 тыс. рублей за квадратный метр.

– Вы анонсировали начало еще одного проекта – «Новая Охта. На речке». В чем его особенность?

– Хотя жилой комплекс «Новая Охта. На речке» станет продолжением большого проекта «Новая Охта», собственные индивидуальные особенности у него будут. Прежде всего, это более привлекательное местоположение – удаленность от КАД. Преимуществом станут и обжитые кварталы «Новой Охты» с развитой торговой инфраструктурой, детской поликлиникой, несколькими детскими садами, начальной и средней школой.

В комплексе будет 21 дом со сбалансированной квартирографией. Традиционно



квартиры будут с полной чистовой отделкой. Но выполнена она будет из более дорогих материалов, чем в «Новой Охте». Жилая площадь комплекса составит 233 тыс. кв. метров. Кроме жилья здесь будет построено 4 многоуровневых паркинга.

– Ваша компания отличается реализацией огромных проектов – «Новая Охта», «Цивилизация», «Цветной город» и другие. Как удастся не превращать их в «гетто»?

Как только мы чувствуем, что предложение квартир в результате продаж сокращается, тут же выводим на рынок новые дома

– Секретов нет, есть рецепт. Он заключается в обеспечении высокого качества во всем. Так, одним из важнейших факторов, влияющих на создание комфортной среды в жилом комплексе, является сбалансированная квартирография. Замечено, что если на студии и «однушки» приходится более 70% квартир, возникает опасность формирования весьма специфической неблагоприятной среды. Избежать этого поможет правильный баланс квартир разных типов, при котором кроме студий и однокомнатных квартир присутствуют также двух-, трех- и, пусть в очень ограни-

ченном количестве, даже четырехкомнатные квартиры. Именно многокомнатные квартиры привлекают в наши комплексы семейных покупателей.

– А нужны ли зоны отдыха в жилых комплексах? Стоит ли на них тратить деньги девелоперам?

– Безусловно, нужны. Организация рекреационных пространств занимает особое место в крупных проектах. Так, в комплексе «Цивилизация» у нас будет бульвар шириной 50 м,

который протянется вдоль территории квартала на 800 м. Он станет центром озелененной и благоустроенной территории с малыми архитектурными формами. Между выходящими на бульвар магазинами и офисами будут устроены широкие прогулочные зоны с местами для отдыха.

В комплексе «Новая Охта» будет две зоны отдыха: на внутренней территории комплекса и между домами и берегом реки Охта. Чтобы лучше представлять, как можно обустроить эту территорию, в прошлом году мы даже провели международный конкурс среди средовых

и ландшафтных дизайнеров. Предложенные ими проекты концепций лягут в основу будущего благоустройства.

Наконец, самый крупный и пока последний из наших проектов КОТ в Петербурге – «Цветной город». Здесь мы создадим парк площадью 7 га. Центральной его частью и культурной доминантой всего микрорайона решено сделать православный храм площадью 4 тыс. кв. м – воссозданную копию Андреевского собора в г. Кронштадте.

– Какая доля квартир приобретается по ипотеке? По какой ставке можно сегодня взять ипотеку на ваши объекты?

– В сентябре доля приобретенных в ипотеку квартир составила 47,5%. Минимальная ставка, по которой можно получить кредит на покупку квартиры в наших жилых комплексах, составляет 7,4% на первый год кредитования при наличии полной страховки. Со второго года ставка будет составлять 11,9%. Кредит предоставляется при первоначальном взносе в размере не менее 20% от стоимости квартиры. Максимальная сумма составляет 8 млн рублей, а срок кредитования – 30 лет. На таких выгодных условиях можно приобрести квартиру в корпусах №4-8 ЖК «Калина-парк 2» и во всех строящихся корпусах ЖК «Шуваловский». Оба комплекса отличаются хорошей транспортной доступностью и близостью зеленых зон.

– Какими будут итоги 2016 года? Время ли сейчас покупать жилье в новостройке?

– Да, сегодня неплохой момент для того, что купить квартиру. Госпрограмма поддержки ипотечного кредитования близится к завершению. Это значит, что ставки ниже не станут. Скорее, наоборот. Кроме того, из-за падения спроса и роста себестоимости строительства некоторые застройщики вынуждены уходить с рынка. Это может привести к тому, что количество проектов на рынке снизится, предложение – сократится. Что тоже не способствует снижению цен.

– А повышение цен планируется?

– Цены на новостройки сегмента «масс-маркет», как и в целом на рынке, менялись разными темпами в зависимости от проекта. Давать прогнозы относительно стоимости жилья – дело неблагоприятное. Но, как я уже сказала, реалии рынка сегодня таковы, что динамика цен вряд ли будет отрицательной.



«Цивилизация» преобразит Октябрьскую набережную



Самый крупный из проектов КОТ в Петербурге – «Цветной город»



Комплекс «Новая Охта. На речке» станет продолжением большого проекта «Новая Охта»

север

Северное притяжение

Ольга Кантемирова / Северные районы и пригороды Петербурга давно привлекают застройщиков и будущих жителей. По данным аналитиков, только в городской черте продается 1,5 млн кв. м в 114 жилых комплексах. И, несмотря на исчерпанность земельных ресурсов и нехватку соцобъектов в проектах КОТ, эта часть Петербурга будет продолжать пользоваться большим спросом, уверены эксперты. ➔

По словам старшего консультанта департамента консалтинга компании Colliers International в Петербурге Любавы Пряниковой, север города характеризуется точечным строительством в сложившихся районах и массовой комплексной застройкой неосвоенных территорий. «Активно застраивается территория у станции метро «Парнас», проспект Блюхера, запад Приморского района, район станции метро «Девяткино», пос. Мурино. Ведутся точечные застройки у станций метро «Удельная» и «Пионерская», – перечислил места активного строительства руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург» Николай Лавров.

Территории вблизи станции метро «Парнас» и окраины Приморского района в основном застраиваются жилыми комплексами эконом-класса с «легкой претензией на комфорт-класс», сообщил генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. «Застройка свободных лакун в обустроенных кварталах сегодня идет крайне вяло, проектов немного, и север города не является исключением. Но если они все же появляются, то позиционирование идет на сегменты комфорт- или даже бизнес-класса», – сказал Арсений Васильев. Согласно данным генерального директора компании New-flat.com Ольги Добрыниной, в Калининском, Приморском и Выборгском районах преобладает жилье комфорт-класса, в Курортном – премиум-и бизнес-класса.

Стройка на стройке

В Парголово основными застройщиками являются «Дальпитерстрой» и «Главстрой-СПб». Последний уже несколько лет занимается масштабным проектом ЖК «Северная долина». Как объясняет заместитель генерального директора «Главстрой-СПб» Александр Лелин, за все время реализации в ЖК «Северная долина» введены в эксплуатацию восемь очередей общей площадью более 1,7 млн кв. м. Сегодня работы идут на 9-й, 10-й и 11-й очередях. Стоимость квартиры варьируется от 2,2 млн до 6,2 млн рублей.

Если говорить о Мурино, то там один из самых объемных проектов реализует Setl City – ЖК «GREENЛандия». Согласно плану застройщика, на территории 46 га появится 1,15 млн кв. м недвижимости, в том числе 12 объектов социальной инфраструктуры. Первые одиннадцать жилых домов и три детских сада введены в эксплуатацию, ведется строительство школы на 1175 мест. Минимальная цена квартиры здесь составляет 1,9 млн. руб.

Еще одним активным застройщиком в Мурино является «УНИСТО Петросталь». Начиная с 2011 года, компания строит ЖК «Тридевяткино царство». Это 11 корпусов, общей площадью 240 тыс. кв. м. Сейчас на этапе строительства находятся 7-й, 8-й и 9-й корпуса. Компания построила детсад на 240 мест, на этапе проектирования находится школа на 550 мест.

Кроме того, в северных пригородах Петербурга – Мурино, Девяткино и Буграх – строительством занимаются «Лидер Групп», «ЦДС», «Мавис» и Normann.



Setl City - один из самых активных застройщиков в Мурино

Что касается жилищного строительства в более обжитых районах города, то одним из самых востребованных являются Выборгский и Приморский. Так, в Приморском районе Setl City занимается проектом ЖК «Чистое небо». Он включает в себя 1,3 млн кв. м жилья комфорт-класса и 14 объектов социальной инфраструктуры. Сейчас возводятся пять очередей проекта, а также два детских сада на 190 мест каждый. Стоимость квартир в ЖК начинается от 2,05 млн руб.

Не обошла вниманием Приморский район и «Группа ЛСР». У Финского залива компания строит комплекс бизнес-класса «Три ветра», площадью 54 тыс. кв. м. Его планируется сдать в 2018 году. Еще один проект «Группы ЛСР» – жилой комплекс «Шуваловский», класса «масс-маркет».

Покупателей жилья на севере Петербурга привлекает обилие торговой инфраструктуры, парков и скверов

В состав комплекса входят 24 дома на 8627 квартир, расположенные на пересечении Парашютной улицы и Шуваловского проспекта. Первые пять домов готовы на 70%.

«Группа ЛСР» также реализует проекты в Калининском районе. Это три комплекса класса «масс-маркет»: «Калина-парк 2» (102 тыс. кв. м), «Калейдоскоп» (117 тыс. кв. м) и CINEMA (68,5 тыс. кв. м). Все они находятся недалеко от станции метро «Лесная», сроки сдачи объектов варьируются между 2017 и 2019 годами. Также на проспекте Блюхера ведут строительство компании «ЦДС» и «РосСтройИнвест».

Среди застройщиков Выборгского района – компания «Строительный трест», которая возводит ЖК «Лиственный». Первая очередь комплекса была сдана в конце прошлого года, сдача второй намечена на IV квартал текущего года. Общая жилая площадь комплекса составляет 75 тыс. кв. м. Он включает в себя 12 жилых секций высотой от 9 до 25 этажей. По сло-

вам директора по продажам «Строительного треста» Сергея Степанова, цена на квартиры первой очереди начинается от 100 тыс. рублей за кв. м.

Еще один проект «Строительного треста» – ЖК «Пляж», расположенный на северо-западе города, в Сестрорецке. Это дом на 217 квартир с подземной автостоянкой, который будет введен в эксплуатацию в IV квартале 2017 года. Стоимость «квартала» в комплексе начинается от 92,5 тыс. рублей.

Явные плюсы

По мнению Александра Лелина, к достоинствам проживания на севере города можно отнести сформированную жилую среду, хорошо развитую инфраструктуру

«Лакта-центра», который позиционируется как «самый высокий в Европе небоскреб».

Спорный потенциал

Основным минусом севера Петербурга, по мнению Арсения Васильева, является высокая плотность застройки, особенно в новых районах, и, соответственно, большая нагрузка на все инфраструктурные объекты, дефицит социальной инфраструктуры, на который жалуются жители города. Речь идет о Мурино и Девяткино и, до недавнего времени, и Парголово. Там не хватало ни школ, ни детсадов. В «Северной долине» ситуация начала улучшаться – год назад здесь открылась школа, работают два детсада и скоро откроются еще два. Областные власти, в свою очередь, решают проблему с нехваткой социальных учреждений в новых районах с помощью сотрудничества с застройщиками – программ «Соцобъекты в обмен на налоги» и «Светофор».

Еще одна проблема севера – свалки. Жители новых кварталов Приморского района не раз жаловались на неприятный запах. Особенно он усиливается в районе пересечения Комендантского проспекта и КАД.

По поводу высокой транспортной доступности начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова со своими коллегами не согласна: «На севере города строительство вышло за границы городской черты, в ближайшие пригороды, в «ЗаКАДье», где проблемы транспортной доступности стоят очень остро. Транспортная ситуация остается напряженной и в районах, где есть метро. Там высокая плотность населения, и городская дорожная сеть, которая складывалась на протяжении второй половины XX века, не соответствует современному уровню автомобилизации».

Более того, Светлана Денисова, ссылаясь на статистические данные, сообщила, что север близок к исчерпанию земельного ресурса. Однако Любава Пряникова говорит об обратном. «Осваиваемые в настоящий момент зоны на севере города обладают достаточно большим потенциалом для девелопмента. Кроме того, только начинают осваиваться Бугры и более удаленные локации, развитие которых стало возможным благодаря Новоприозерскому шоссе, – Мистолово (ЖК Mistola Hills и EcoCity, девелопер холдинг RBI), Скотное (ЖК Yolkki Village, застройщик ООО «Гранд-Строй»), Агалатово (ЖК «Шотландия», девелопер Navis Development Group). Новые жилые комплексы как на севере, так и на юге города будут востребованы покупателями благодаря неплохому уровню развития транспортной инфраструктуры», – заключила она.

цифра

1,9 млн

рублей – минимальная стоимость квартиры на первичном рынке севера Петербурга

ЮГ

Фото: Никита Крючков



Для пригородной зоны юга Петербурга характерно малоэтажное строительство

Нестроого на юг

Максим Еланский / Южная локация Петербурга считается одной из самых привлекательных для девелоперов. Территория застраивается объектами жилья как комфорт-, так и эконом-класса, в пригородной зоне возводится множество малоэтажных комплексов. ➔

Юг Петербурга делят между собой сразу семь районов города: Московский, Фрунзенский, Колпинский, Пушкинский, Кировский, Красносельский и Петродворцовый. Для каждого из территориальных образований характерна своя сложившаяся застройка, под которую стараются подстраиваться застройщики. Главная особенность южной локации города в том, что в ней представлены все классы жилья и имеются достаточно крупные участки для дальнейшей застройки.

В условиях комфорта

Основная часть жилых комплексов комфорт- и бизнес-класса на юге Петербурга расположена в Московском районе, считающемся одним из самых престижных и благоустроенных в городе. Соответственно, ценник на недвижимость в его границах выше, чем в среднем по городу.

Несмотря на плотную застройку Московского района домами 50-60 годов XX века, некоторые застройщики смогли вписать в нее свои одиночные объекты. В частности, LEGENDA Intelligent Development возвела ЖК «Улица Победы, 5» с сохранением стилистики сталинского ампира, характерной для этой части города. Выдержать особенности прилегающей сталинской архитектуры намерена и «Группа ЛСР» в своем проекте – ЖК «Богемия» на Смоленской

улице. Сдать объект в эксплуатацию планируется в III квартале 2018 года. Кроме того, в сегменте одиночных объектов с историческими элементами в архитектуре можно выделить 14-этажный ЖК Time компании «Северный город», входящей в холдинг RVI. Срок его сдачи – IV квартал текущего года. В 2018 году «РосСтрой-Инвест» должен достроить 27-этажную башню «Кремлевские звезды», Setl City – 22-этажный ЖК «Москва», оба проекта напоминают высотки сталинской эпохи.

В южной локации города в настоящее время активно застраиваются и бывшие сельскохозяйственные и промышленные площадки. Так MirLand Development на землях агрофирмы «Лето» завершает третью очередь строительства ЖК «Триумф Парк» с упором на «зеленые» эко-стандарты. Кроме того, ГК «Мортон» совместно с Московским индустриальным банком намерена застроить бывшую территорию мясоперерабатывающего завода «Самсон» в 53 га жилым кварталом «Две столицы».

В Красносельском районе крупным проектом комфорт-класса считается квартал «Балтийская жемчужина». Возводится он китайскими инвесторами на площади в 205 га. Месяц назад девелопер объявил о запуске в рамках «Балтийской жемчужины» комплекса «Жемчужный берег» с квартирами улучшенной серии комфорт- и бизнес-класса.

В формате «эконом»

Несмотря на формальную принадлежность к одному классу эконом-жилья, объекты данного сегмента на юге города не однородны по качественным признакам. Одни из них слишком удалены от центра города и станций метро, вторые лишены серьезной сопутствующей инфраструктуры, третьи – упрощены в планировках. Тем не менее, они пользуются спросом у потребителей.

В наибольшем количестве эконом-класс и его улучшенные варианты представлены в Колпинском и Красносельском районах. В частности, крупным застройщиком Шушар является компания «Дальпитерстрой». Застройщик на территории поселка, уже давно превратившегося в город, уже возвел около двух десятков высотных домов и готов продолжать работы в заданном темпе. Несколько сотен квартир в год у строительной компании по минимальной цене приобретает Смольный для городских очередников.

Рядом с Шушарами ГК «Балтрос» уже возвела микрорайон «Славянка» – один из самых масштабных проектов комплексного освоения территории в России. На территории в 220 га уже построено 135 многоквартирных домов.

Серьезную конкуренцию «Дальпитерстрою» и «Балтросу» может составить «Лидер Групп». Компания уже возводит

в Шушарах жилые комплексы «Босфор» и «Царский двор». Летом этого года застройщик получил разрешение на комплексное освоение территории в данной локации со строительством до 1 млн кв. м жилья, с одновременным строительством объектов социальной инфраструктуры.

В границах протяженного Ленинского проспекта в Красносельском районе также расположены и продолжают строиться множество объектов улучшенного эконом-класса. Среди таковых, к примеру, можно отметить ЖК «Огни залива» компании «БФА-Девелопмент». Он возводится на берегу Финского залива возле Южно-Приморского парка. Первая его очередь уже сдана. Кроме того, в локации Петергофского шоссе свой «Солнечный город» возводит Setl City. Сам девелопер относит его к комфорт-классу. Под строительство комплекса отведен участок площадью 185 га. На нем будет возведено более 1,4 млн кв. м жилья, а также объекты торгово-социальной инфраструктуры. Всего предусмотрено 10 очередей.

Малоэтажные перспективы

При описании юга Петербурга невозможно не упомянуть малоэтажную застройку. Она активно ведется в Пушкинском, Петродворцовом районе и считается привлекательной для покупателей. Главное преимущество малоэтажных жилых объектов – экологически чистые территории, близость к историческим пригородам (Пушкин, Павловск, Петергоф, Красное Село), паркам и к Финскому заливу.

В сегменте малоэтажного жилья, причем различного класса недвижимости, на юге города можно отметить проекты ЖК «Английская миля» от Glogax Development, ЖК «Красное Село» компании «Таймс», ЖК «Петровская мельница» «Стройлеса», ЖК «Образцовый квартал» и «Образцовый квартал 2» девелоперской компании «Центр Развития».

Не стоит забывать и о проекте города-спутника Южный, разработкой которого занимается «Старт Девелопмент». Предполагается, что город будет построен на площади в 2 тыс. га рядом с Пушкиным и внесет существенные изменения в градостроительный облик территории.

Кроме того, особенность южной локации в том, что рядом проходит граница с Ломоносовским районом Ленобласти. Уже на территории 47-го региона, но почти вплотную к Красному Селу, ГК «Унисто-Петросталь» строит ЖК «Аннинский парк», а «Ленрустрой» – ЖК «Дудергофская линия 3» и «Новое Горелово».

кстати

По данным экологов, Красносельский район считается самым экологически чистым в локации основной городской территории. Хорошая обстановка обусловлена рядом факторов, среди которых большое количество парковых зон и минимальная деятельность объектов промышленности.

мнение



Катерина Соболева, управляющий директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar:



– В основном в южных районах Петербурга строится преимущественно жилье сегмента «масс-маркет». Исключение составляют Московский и Пушкинский районы, где реализуются жилые комплексы комфорт- и бизнес-класса. У каждого района есть свои особенности. К примеру, преимуществом Фрунзенского района является его месторасположение: близость к аэропорту, КАД и центру города. Хорошо развита транспортная и социальная инфраструктура. К недостаткам данного района относится большое количество промышленных предприятий и отсутствие парковых зон.



Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам ГК «Лидер Групп» в Петербурге:



– Особенность застройки юга Петербурга – в ее разнообразии, неравномерности и больших площадях. Здесь возводятся объекты разных классов, от «эконома» до бизнес-класса. Транспортная ситуация на юге Петербурга также неоднозначная. Наиболее сложные с точки зрения загруженности магистралей и пробок – это Красносельский и Пушкинский районы. Если говорить о Пушкинском районе, то ситуацию

должны исправить строительство новых станций метро, дополнительных выездов и развязок. Например, наша компания в рамках реализации проекта комплексного освоения в поселке Шушары реконструирует существующий выезд из Шушар – улицу Пушкинскую от Новгородского проспекта до Витебского. Также компания выступит инвестором реконструкции Шушарской дороги от Новгородского проспекта до Витебского, с расширением проезжей части.

Ценности центра

Игорь Федоров / Жить в Петербурге – значит любоваться красотами Северной Пальмиры. Лучше места, чем центр города, найти сложно. Однако обосноваться тут означает дышать выхлопными газами машин, стоящих в пробках, обречь себя на поиски парковочного места и принять отсутствие зелени.

Самый простой способ перебраться на проживание в центр – это снимать жилье. Стоит приготовиться сразу к тому, что стоимость аренды будет выше аналогичной услуги в другом районе города. Однокомнатная квартира с плохими видовыми характеристиками может обойтись в 25 тыс. рублей в месяц. Близость к центральным магистралям увеличит ценник примерно до 45 тыс. рублей.

Покупка жилья в старом фонде не станет дешевым удовольствием. Значительное число исторических зданий в сердце Петербурга уже приобретено инвесторами и реконструировано для извлечения дохода. Это означает, что квартиры и апартаменты никто не станет сдавать по бросовым ценам, а тем более продавать. Затраты на самостоятельное расселение коммунальных квартир и последующий ремонт недвижимости, инженерных коммуникаций, перепланировку обойдутся в круглую сумму. А перед этим придется уговаривать собственников коммуналки променять исторический центр на другой район города.

Новое строительство

На сегодняшний день службой Госстройнадзора выдано 15 разрешений на строительство в Центральном районе города (в границе Обводного канала на юге района). Из известных компаний можно выделить «ЮИТ Санкт-Петербург» с проектом «Смольный проспект» и «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» с проектом ЖК «Русский Дом». Стоит добавить, что ближе к Коломне строятся еще два объекта, но территориально они принадлежат Адмиралтейскому району.

Помимо новых домов в центре есть предложения на рынке вторичного жилья в комплексах, сданных за последние пять лет. Диапазон цен от 4,8 млн рублей за «однушку» на Кременчугской улице до 15,4 млн рублей за 60 кв. м на Смольном проспекте. Впрочем, это не потолок. Продавцы элитной недвижимости рассказывали, что несколько лет назад вблизи Эрмитажа продавалась квартира и за 4 млн евро. Специалисты не исключают, что и это не предел.

Главные сложности проживания в центре города: отсутствие парковочных мест,

ветхость коммуникаций в домах и квартирах, шум, загазованность, малое количество сетевых продовольственных магазинов, частое отсутствие централизованного горячего водоснабжения в домах, большое число коммунальных квартир и, как следствие, соответствующий контингент жильцов.

Впрочем, это не мешает покупателям предъявлять завышенные требования

Главные сложности проживания в центре города: отсутствие парковочных мест, ветхость коммуникаций в домах и квартирах

к жилью. «Идеальная квартира в центре, с точки зрения клиентов, выглядит примерно так: трех-пяти-комнатная квартира, на тихой улочке, находящаяся не на первом этаже, закрытый двор с парковочными местами, новый дом или дом после капитального ремонта, наличие отдельной ванной комнаты, центральная горячая вода, новые пластиковые окна, отремонтированная кровля, желательна подъезд,

где все квартиры выкуплены и нет коммуналки. Все остальное зависит от фантазии и наличия денег», – рассказывает исполнительный директор ЦАН Михаил Гаврилов.

Руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург» Николай Лавров говорит, что у покупателей недвижимости в центре очень ценится зелень. В идеале жилой

комплекс должен находится рядом с парком или сквером. «Как ни странно, в центре достаточно много тихих улочек, по которым нет оживленного движения. Именно такие улочки достаточно высоко ценятся любителями исторического Петербурга», – говорит Николай Лавров. По его словам, иностранцы и гости нашего города считают, что жить надо в «золотом треугольнике» и пытаются найти

квартиры именно в этой локации. Состоятельные петербуржцы, наоборот, предпочитают другую сторону центра – в районе Смольного собора, от Литейного моста до моста Александра Невского. «Здесь достаточно много парков и небольших скверов, красивые набережные и при этом относительно тихо. В итоге в этих местах в последние годы построено много новых домов», – добавляет эксперт.

Современные застройщики по мере возможности удовлетворяют спрос. По словам руководителя отдела продаж АН «М16» Анны Симашовой, в последние пять лет в районе появились интереснейшие комплексы, среди которых «Парадный квартал», «Резиденция на Суворовском», «Смольный Парк». «Эти и другие жилые комплексы возведены ведущими застройщиками, которые обеспечили жильцов безопасностью, комфортом и соответствующим социальным окружением», – добавляет она.

Другие районы

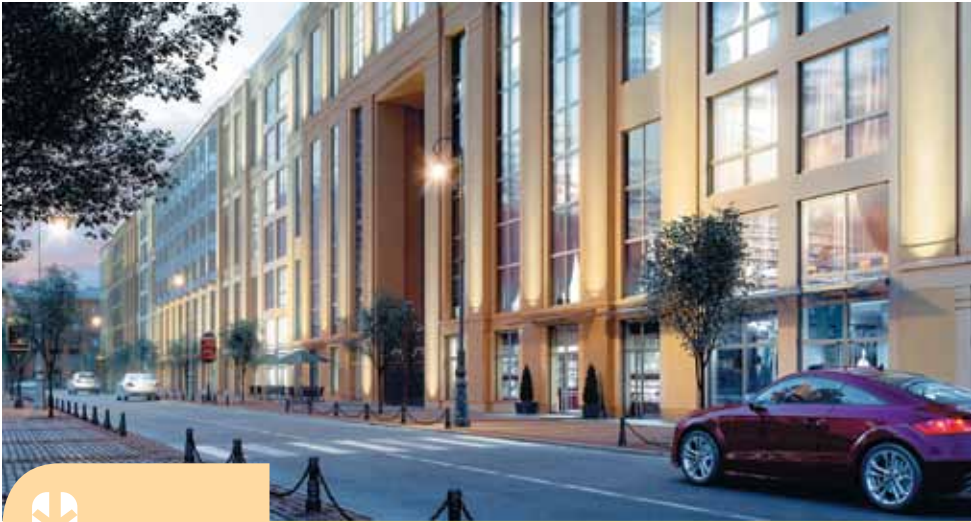
Однако не все считают, что ради исторического Петербурга нужно выбирать Центральный район. К примеру, Петроградская сторона не намного удалена от «золотого треугольника», а предложенный качественный жилья здесь намного больше и цены ниже. Есть и любители Васильевского острова. Генеральный директор АН «Невский Простор» Александр Гиновкер считает, что одним из самых перспективных и интересных районов в центре Петербурга является именно Васильевский остров. «Долгое время эта локация страдала из-за сложной транспортной доступности. Вероятно, это являлось одной из причин того, что в этой части города было не так много проектов высокой ценовой категории. Уверен, что окончательный запуск ЗСД окажет положительное влияние на весь остров», – говорит эксперт.

По словам начальника управления развития ЗАО «БФА-Девелопмент» Марии Скобелевой, в элитном сегменте востребованы небольшие клубные проекты, расположенные вдалеке от крупных проездов магистралей, приближенные к имеющимся в городе паркам, также по традиции пользуются спросом проекты на Каменном и Крестовском островах. Бизнес-сегмент по основным характеристикам схож с предыдущим, но имеет не столь центральную локацию и может быть смещен на набережные города.

По мнению Марии Скобелевой, надбавка за классность жилья в элит-сегменте почти всегда персональная, может быть от 40% до 140%, практически каждая квартира обладает индивидуальными характеристиками и, как любой товар класса «люкс», не имеет типовой цены. В бизнес-классе товар более типизированный, здесь можно говорить о надбавке в 30-50% по сравнению с масс-маркетом.



В элитном сегменте востребованы небольшие клубные проекты, расположенные вдалеке от проездов магистралей



В последние пять лет в центре появились интересные комплексы, среди которых «Парадный квартал», «Смольный проспект» и другие



Объекты строительства в Центральном районе Санкт-Петербурга

Адрес	ЖК	Застройщик
Смольный пр., дом 17, литера А	«Смольный проспект»	АО «ЮИТ Санкт-Петербург»
Новгородская улица, дом 19, литера Б	«Монополист»	ООО «Стимул СКТ»
Басков переулок, участок 5	«Русский дом»	Дом «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»
Детярный переулок, дом 26, литера А	«Дом у ратуши»	ООО «Фаворит Плюс»
Полтавская ул., дом 7, литера 3	«Дом у Невского»	ООО «Петербург Девелопмент»
Улица Тележная, дом 32, литера А	«На Тележной улице»	ООО «Тележная, 32»
Улица Кирочная, дом 57, литера А	«Дом на Кирочной»	ООО «Ринова»
Кременчугская ул., участок 4 (вдоль Кременчугской ул.)	без названия	ООО «Диамант»
Черняховского, дом 25	без названия	ЖСК «Орбита»
Проспект Бакунина, дом 27, литера А	без названия	ООО «Аэдис»
Улица Кирочная, дом 62, литера Б	без названия	ООО «Гардиен»
10-я Советская улица, дом 8, литера А	без названия	ООО «Луга Стил»

Источник: Служба Госстройнадзора

точка зрения

Новая жизнь в историческом центре

Анастасия Лаптёнок / Новостройки в центре Петербурга – штучный товар. Что еще, кроме близости к достопримечательностям и удачного месторасположения, получает потребитель, выбирая квартиру в исторической части города? Об этом на примере ЖК «Царская столица» директор по продажам группы компаний «Эталон» (бренд в Петербурге – Лен-СпецСМУ) Ирина Онищенко рассказала в интервью «Строительному Еженедельнику».

– ЖК «Царская столица» возводится в центре Петербурга, для многих потреби-

телей такое расположение – уже показатель комфорта. Какие еще преимущества, с точки зрения эксплуатации жилья, ждут покупателей квартир в «Царской столице»?

– Одно из ярких достоинств комплекса состоит в том, что это абсолютно новое и качественное жилье, с современными коммуникациями и инженерными сетями. Поэтому жильцы «Царской столицы» будут иметь преимущества, которых может не быть у других жителей Центрального района Петербурга, проживающих в домах «старого фонда».

Кроме того, приобретая квартиру в «Царской столице», покупатель выбирает жизнь в новом микрорайоне с уютными дворами, спортивными и безопасными детскими площадками, а благодаря наличию многоуровневых паркингов он сможет припарковать свой автомобиль в любое время суток, не тратя время на поиск свободного машино-места.

– В квартирографии ЖК можно встретить как уютные однокомнатные квартиры, так и внушительные четырехкомнатные, что общего у этих квартир, что делает их комфортными?

– В первую очередь – это удобная планировка. Мы заботимся о наших покупателях и всегда продумываем планировки квартир так, чтобы они отвечали современным представлениям людей о комфорте. Этот критерий позволяет нам создавать тот продукт, который сегодня пользуется стабильным спросом. Например, в наших квартирах запроектированы большие кухни, высокие потолки, просторные прихожие. Увидеть и понять, насколько продумана планировка каждой квартиры, можно в шоу-румах в первых корпусах «Царской столицы».

– Для современного человека, особенно живущего в центре города, немаловажно присутствие «зеленых пятен» возле дома. Как решается эта задача в «Царской столице»?

– В жилом комплексе предусмотрено озеленение придомовых территорий. При желании жители и сами могут поучаствовать в облагораживании придомового пространства: за последние 1,5 года мы дважды, вместе с жильцами «Царской столицы» и сотрудниками ГК «Эталон» сажали аллеи из кленов и кустарников.



– Жилой комплекс, возводимый на уже сформировавшейся территории, как правило, выигрывает от того, что часть необходимой инфраструктуры, в том числе социальной, уже существует в непосредственной близости от него. Какие еще объекты – общественные и коммерческие – запланированы непосредственно на территории комплекса?

– В «Царской столице» к продаже предлагаются коммерческие помещения. Многие из них сегодня уже заняты супер-

маркетами, аптеками, салонами красоты. Из социальных объектов в шаговой доступности от «Царской столицы» – два детских сада и две школы, несколько поликлиник и медицинских центров. Не стоит забывать, что «Царская столица» – это центр Петербурга, торговая и развлекательная инфраструктура здесь представлена в полной мере: в пешей доступности ТРЦ «Галерея», ТЦ «Невский центр», множество ресторанов, кинотеатров, музеев, театральных и концертных площадок.

проект

Вокруг «Смольного проспекта»

Ольга Фельдман / Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» развивает новый формат общения с покупателями квартир в своих жилых комплексах. На прошлой неделе в «Ленинград Центре» состоялось дискуссионное шоу об архитектуре Петербурга и современных европейских трендах – «Архитектура и образ жизни».

На мероприятие пригласили прессу и дольщиков комплекса «Смольный проспект», который «ЮИТ Санкт-Петербург» возводит в Центральном районе Петербурга на участке между Смольным проспектом и Тульской улицей. Ввод в эксплуатацию этого элитного жилого комплекса, рассчитанного на 428 квартир, запланирован на последний квартал 2017 года. Гости угощались шампанским и имели возможность пообщаться с президентом и главным архитектором архитектурного бюро Taller de Arquitectura, выполнившего проект, Рикардо Бофиллом-младшим. На мероприятии также присутствовали генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов и старший вице-президент концерна YIT Юха Костианен.



В программу входила выставка графических работ маэстро Рикардо Бофилла-старшего, основателя бюро Taller de Arquitectura, и концерт артистов шоу-пространства «Ленинград Центр». Гости также могли записаться на экскурсии на стройплощадку «Смольного проспекта».

Планы и достижения

В первую очередь всех интересовали планы финского девелопера и испанского архитектурного бюро. По мнению Михаила Возия-

нова, главным достижением концерна YIT в России за последние два года стало сохранение присутствия во всех регионах, в которые компания уже вышла ранее, а именно – в Петербурге, Москве и Подмоскowie, на Урале, в Татарстане и Ростове-на-Дону. Кроме того, YIT планирует расширить свою деятельность в Петербурге. В настоящее время идут переговоры о приобретении нового земельного участка под застройку. Но ее подробности Михаил Возиянов пока не раскрыл. Рикардо Бофилл-младший признался в любви к Рос-

сии в целом и к Петербургу в частности и напомнил, что архитектурное бюро Taller de Arquitectura работает здесь еще с советских времен. «Многие иностранцы из-за негативных настроений больше не ведут бизнес в России», – констатировал Рикардо Бофилл-младший. – Но мы остаемся и будем продолжать работу. Это не вопрос денег, архитектор должен быть вне политики и экономики».

Новая очередь

На мероприятии также было объявлено, что компания «ЮИТ Санкт-Петербург»

открыла продажи квартир в третьей очереди жилого комплекса комфорт-класса «Новоорловский», строящегося также по проекту Рикардо Бофилла. Третья очередь комплекса «Новоорловский», выведенная на рынок, включает строительство одного 7-этажного дома. В здании будет 343 квартиры общей площадью 12 279 кв. м. На первом этаже предусмотрено 6 встроенных помещений (общей площадью 912 кв. м) для размещения объектов торговли и сервиса. В цокольном этаже будут располагаться 177 хозяйственных кладовых (площадью от 3 до 5 кв. м каждая). В новом доме предусмотрен широкий выбор квартир – от студий площадью 20 кв. м до 3-комнатных квартир площадью 84 кв. м. Предлагаются

квартиры как с классическими планировками, так и с современными европланировками, объединяющими пространство кухни и гостиной. В части квартир запроектированы помещения для финских саун, смежные с ванными комнатами. Большинство квартир – с остекленными балконами, в том числе с большими «финскими балконами» (глубиной 1,6 м). Напомним, что проект жилого комплекса «Новоорловский» компания «ЮИТ Санкт-Петербург» реализует в Приморском районе, рядом с Новоорловским лесопарком, на территории площадью 46 га. На сегодня комплекс «Новоорловский» – самый масштабный жилой проект финского концерна YIT. Предусматривается строительство около 400 тыс. кв. м жилья.



TALLER DE ARQUITECTURA (архитектурная мастерская, исп.) – известное на весь мир архитектурное бюро, основанное в Барселоне в начале 1960-х годов Рикардо Леви Бофиллом-старшим. Его сын, Рикардо Э. Бофилл-младший, является президентом и главным архитектором бюро. Отец активно участвует в работе, лично курируя большинство проектов. Семья Бофиллов профессионально занимается архитектурой в нескольких поколениях. Мастерская осуществила свыше тысячи проектов в 56 городах Европы, США, Канады и Китая.

опрос

Окончание. Начало на стр. 8


**Алексей Бушуев,
директор
по продажам Seven
Suns Development:**

Сегодня мы возводим три объекта: ЖК «Я – Романтик...» в Василеостровском

районе, ЖК «О, Юность...» в Невском районе и квартал «Внутри...» в Курортном районе. Все они расположены в привлекательных локациях у воды. Рядом – крупные транспортные магистрали.

В каждом районе – своя специфика. При этом все наши проекты реализуются в формате «Светлый мир», предполагающем создание бесплатной для жильцов социальной инфраструктуры. Она включает свои кинотеатр, СПА-комплекс, открытые и закрытые спортивные и детские объекты, библиотеки, соседские центры и даже обсерваторию. Компания всегда участвует – финансово и организационно – в обеспечении своих объектов необходимой инфраструктурой. Так, например, уже было при подключении намывных территорий к инженерным системам, когда мы инициировали строительство коммуникаций с привлечением собственных средств. Сейчас решается вопрос с созданием дорожно-транспортной инфраструктуры.

С 17 октября текущего года клиенты Seven Suns Development могут приобрести квартиры по программам ипотеки с господдержкой, со ставкой от 10,75%. Кроме того, у нас действуют гибкие программы рассрочки.


**Дмитрий
Лимаренко,
директор
по развитию
ООО «АЕМА
Девелопмент»:**

Расположение жилого дома Pietari –

это одно из его преимуществ. Pietari находится в самом сердце Всеволожска, в 7 км от Петербурга. Жилой дом Pietari расположен в центральной части города, в районе с уже сложившейся, развитой инфраструктурой. В шаговой доступности от дома находятся магазины, школы, детские сады, кинотеатр, различные спортивные объекты и объекты социального назначения. В то же время Pietari находится вблизи объектов деловой активности, в непосредственной близости к зданию администрации и другим муниципальным ведомствам, банкам и бизнес-центрам. Один из фасадов Pietari выходит на Октябрьский проспект – важнейшую транспортную артерию. С учетом важности расположения дома, мы тщательно прорабатывали фасадные решения, чтобы дом стал украшением города, выполнен специальный проект ландшафтного

дизайна и обустройства придомовой территории. Большое внимание уделено озеленению территории. Для своих клиентов – покупателей квартир в жилом доме Pietari – компания «АЕМА Девелопмент» разрабатывает несколько ипотечных предложений совместно с ведущими банками Петербурга и Ленинградской области. В ближайшее время компания получит аккредитацию на предоставление ипотеки от ведущих банков.


**Елена
Пальчевская,
директор
по продажам
инвестиционно-
строительной
группы
«МАВИС»:**

Все свои объекты ИСГ «МАВИС» строит в пешеходной доступности от метро в экологически благоприятных районах Мурино и Кудрово. Наиболее выгодно расположены ЖК «Мечта» и ЖК «Виктория» – они находятся прямо напротив входа в станцию метро «Девяткино», а также ЖК «Форвард» – в 15 минутах ходьбы до метро. В Кудрово и Мурино в настоящий момент создается социальная и транспортная инфраструктура. Наша компания вносит значимый вклад в строительство дорог, а также строит детские сады.

ИСГ «МАВИС» сотрудничает со всеми ведущими банками России. Пожалуй, оптимальные варианты для наших клиентов предлагает сегодня «Сбербанк» со ставкой от 10,9%.


**Надежда
Калашникова,
директор
по развитию
компании «Л1»:**

Главным преимуществом расположения жилых

комплексов компании «Л1» является то, что все они находятся в обжитых районах города с удобной транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. На данный момент компания ведет работы на четырех объектах в следующих районах: Петроградском (ЖК «Премьер Палас»), Московском (ЖК «Граф Орлов»), Калининском (ЖК «Маршал») и Выборгском (ЖК «Лондон Парк»).

Новостройки компании находятся в локациях, где есть все необходимые для удобной и безопасной жизни социальные и инфраструктурные объекты. При этом мы создаем комфортную среду обитания и в рамках наших жилых комплексов. Во всех предусмотрены паркинги, помещения коммерческого назначения, где смогут разместиться торговые точки и предприятия сферы обслуживания. Наиболее обширная собственная инфраструктура будет у ЖК «Лондон Парк»: здесь

предусмотрены ТРК, физкультурно-оздоровительный центр, школа и детский сад.

Компания «Л1» ежемесячно проводит различные акции для того, чтобы сделать жилье более доступным. Например, сейчас действует акция «Квартира от 750 тысяч рублей». По условиям акции, заплатив указанную сумму, можно сразу заселиться в квартиру в сданном доме в ЖК «Звездный», расположенном в Московском районе. Остальную сумму можно выплатить в рассрочку в течение 9 месяцев.


**Николай Урусов,
исполнительный
директор
строительной
компании
«Красная Стрела»:**

Малозэтажный жилой комплекс

«Неоклассика» возводится на Пулковских высотах, в 2,5 км от знаменитого музея-заповедника Царское Село и в 10 минутах езды от КАД. Рядом с ним появятся школа и детские сады, большое количество объектов торговой, развлекательной, социальной инфраструктуры, бизнес-зона. По соседству с комплексом проходит реконструированное четырехполосное Петербургское шоссе, рядом появится скоростная трасса М11 Москва-Санкт-Петербург, поблизости есть ветка железной дороги. Причем недавно была достигнута договоренность с РЖД о том, что около нашего комплекса появится новая железнодорожная станция. Это значит, что в будущем жители смогут сесть на поезд и через 20 минут быть в центре города.

Недавно мы запустили с «ГЛОБЭКСбанком» ипотечную программу со ставкой 9,4% годовых. Также у нас есть специальное предложение при покупке с помощью ипотечного кредита от «Сбербанка». Таким клиентам мы предоставляем скидку 6% от стоимости квартиры.


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

Жилой комплекс «Цивилизация» строится на Октябрьской набережной, в обжитом районе, с хорошо развитой инфраструктурой и дорожной сетью. Рядом находится станция метро «Улица Дыбенко».

«Цивилизация» будет обеспечена всем необходимым. На территории комплекса застройщик возведет большое количество объектов торговой, бытовой и социальной инфраструктуры. Под магазины, предприятия сферы услуг и офисы отведено 16 тыс. кв. м. Здесь будет построено 4 детских сада на 720 мест, 2 школы на 3300 мест, а также детское образователь-

ное учреждение на 200 мест, совмещающее детский сад и начальную школу. Во дворах предусмотрено обустройство детских и спортивных площадок. В проекте запланировано строительство парковок, позволяющих сохранить внутридомовую территорию свободной от автомобилей жильцов. В подземных и наземных многоуровневых паркингах будет 4230 машино-мест.

У «Группы ЛСР» в Петербурге несколько банков-партнеров, выдающих кредиты на приобретение жилья, шесть из них работают по программе «Военная ипотека». Кредитные организации предлагают нам и эксклюзивные условия. Так, «Сбербанк» снизил ставку по ипотечному кредиту для клиентов «Группы ЛСР» до 10,9%. «ВТБ 24» дает кредит на покупку квартиры в наших жилых комплексах по ставке 7,4% на первый год кредитования при наличии полной страховки. Со второго года ставка будет составлять 11,9%.


**Елена Тянь,
начальник
отдела продаж
ООО «Терминал-
Ресурс»**

Наш проект «На Царскосельских холмах» находится

в Пушкинском районе Петербурга. Жилые комплексы расположены в городской черте, при этом на Пулковских высотах свой особенный микроклимат, благодаря тому, что территория проекта находится на 50 метров выше уровня города. Близость парков Пушкина и Павловска делает район привлекательным для тех, кто ценит хорошую экологию.

Близость Петербургского, Пулковского шоссе и Витебского проспекта обеспечивает отличную транспортную доступность. Ближайшие станции метро «Купчино» и «Московская» расположены в 10-15 минутах. Скоро начнется строительство собственной железнодорожной станции, что позволит добраться до станции метро «Балтийская» за 25 минут. Жилые комплексы строятся преимущественно малозэтажные, заранее просчитана пропускная способность дорог и необходимое количество парковок. Здесь будут магазины и торговый комплекс, кафе и рестораны, бассейн и крытый каток, детские сады и школы. Озеленение территории ведется с самого начала строительства жилых комплексов «Образцовый квартал» и «Образцовый квартал 2».

Жилой комплекс «Образцовый квартал» введен в эксплуатацию, первые счастливые обладатели квартир уже получают ключи. Поэтому на данном этапе можно приобретать уже полностью готовое жилье. Мы работаем по ипотечному кредитованию с 13 банками, принимаем материнский капитал и субсидии. Наши объекты аккредитованы также и по военной ипотеке.



Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга



**ЕЖЕГОДНЫЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ**
в Санкт-Петербурге

2016

24-25 ОКТЯБРЯ

Новая сцена
Александринского театра
набережная реки Фонтанки 49А

www.investforum.spb.ru

16+

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

объект

Жизнь в саду с видом на воду

Спрос на загородные проекты бизнес-класса и выше остается стабильным. Особенно востребованы проекты, расположенные рядом с водоемами. Среди самых успешных – коттеджный поселок «Сад времени» от компании «Строительный трест». ➔

Коттеджный поселок «Сад времени» возводится в Петергофе, на берегу старинного пруда Бауш. Концепция поселка предусматривает строительство 85 индивидуальных домовладений, с домами площадью от 179 до 290 кв. м и собственными земельными участками от 12 до 20 соток. Сегодня компанией «Строительный трест» уже построено и продано больше трети коттеджей.

Коттеджи в поселке «Сад времени» представлены в 10 вариантах, в зависимости от площади. Все проекты домовладений имеют эффективные планировочные решения, предусматривающие просторные светлые холлы, кухни-гостиные, уютные спальни, удобные гардеробные комнаты. Застройщиком также разработаны разные коллекции материалов, которые, как и конфигурацию самого дома, покупатель сможет выбрать по собственному желанию.



Важно отметить, что статус поселка – ИЖС, что позволяет жителям оформить городскую прописку. Все дома в поселке обеспечены городскими централизованными инженерными сетями: газом, водой, электричеством и водоотведением.

Как и в других своих объектах, компания «Строительный трест» не ограничивается возведением жилой недвижимости. В проекте «Сад времени» благоустройство – причем не только на территории будущей застройки, но и на прилегающих улицах – началось раньше самого строительства. Еще в 2014 году «Строительный трест» совместно с партнерами посадил здесь несколько тысяч кустарников и сотни деревьев, которые образовали буферный парк, отделивший коттеджный поселок «Сад времени» от больших транспортных магистралей. Кроме того, были устроены прогулочные и велосипедные дорожки, установлены лавочки и проведено освещение. Теперь, благодаря усилиям строителей, некогда заброшенный участок вокруг старинного пруда Бауш превратился в комфортабельную зону отдыха.

Стоит отметить, что через дорогу от поселка находится новая школа на 550 учеников с двумя бассейнами, а в самом проекте запланировано строительство детского сада на 75 мест с бассейном.

опрос



Ирина Онищенко,
директор
по продажам
Группы компаний
«Эталон»:

Жилой комплекс «Царская столица» расположен рядом с главной улицей Петербурга – Невским проспектом. Жить в центре Северной столицы – мечта тысяч россиян. И сегодня есть реальная возможность ее осуществления. Расположение комплекса отличается наличием развитой инфраструктуры: социальной, транспортной, торговой, развлекательной. В то же время, планировка комплекса создает атмосферу тишины, уюта и комфорта, дарит ощущение свободы от суеты Невского проспекта при его непосредственной близости.

В шаговой доступности от «Царской столицы» расположено три станции метро: «Площадь Восстания», «Площадь Александра Невского» и «Лиговский проспект». Рядом с комплексом – основные магистрали Центрального района: Невский и Лиговский проспекты, набережная Обводного канала.

Социальная инфраструктура хорошая: в шаговой доступности от «Царской столицы» расположены два детских сада и две школы, несколько поликлиник и медицинских центров.

Сегодня корпуса «Царской столицы» аккредитованы 23-мя банковскими организациями, среди которых «Сбербанк», «ВТБ 24», Банк «Санкт-Петербург», Банк

«УРАЛСИБ», «Райффайзенбанк». Кроме ипотеки, в некоторых корпусах «Царской столицы» мы предлагаем квартиры в рассрочку до конца 2020 года, а также специальные сезонные скидки и скидки при 100-процентной оплате.



Денис Жуков,
председатель
совета директоров
«СВП Групп»:

Мы выводим новый крупный проект комплексного освоения территории на границе с Красносельским районом. Большое преимущество этой локации заключается в том, что застройщику не надо распылять средства на строительство сопутствующей транспортной инфраструктуры: дорог, развязок и виадуков и тому подобного. Эти объекты стоят колоссальных денег, и в Мурино, Буграх и других локациях, где строительные компании реализуют их за свой счет, стройка становится нерентабельной. По моим оценкам, в некоторых локациях нагрузка по строительству транспортной инфраструктуры на «квадрат» составляет около 15 тыс. рублей. В южном направлении всю транспортную инфраструктуру в силу счастливого случая строит государство. Понятно, что застройщику выгоднее возвести жилье там, где себестоимость строительства будет минимальной.

Преимущество нашего проекта в том, что он по-настоящему является частью городской агломерации. Застройка Лаго-

лово примыкает к городским кварталам Красного Села. Покупатели фактически сразу попадают в Петербург с его сложившейся инфраструктурой, но при этом стоимость жилья ниже, чем в городских кварталах. Конечно, застройщики будут возводить социальную инфраструктуру по системе «Светофор», в соответствии с которой часть стоимости социальных объектов вернут застройщикам.



Катерина Шальнова,
специалист
отдела рекламы
компании
Luonto:

Компания Luonto вышла на рынок Ленинградской области в апреле 2016 года, выкупив активы бывшего собственника ГК «АйДаДом». Ориентируясь на свой профессиональный опыт, команда Luonto не побоялась принять репутационный удар предыдущего собственника и достраивает объекты, выводя их на качественно новый уровень.

Сделке предшествовал масштабный аудит: оценку прошли земельные, инженерные и инфраструктурные активы. Проанализировав структуру ГК «АйДаДом», в Luonto разработали план развития по европейским стандартам.

На сегодняшний день в портфеле компании 15 проектов в Ленинградской области – это и земельные участки, и поселки с таунхаусами, а также коттеджные поселки.

У каждого проекта свое преимущество, но всех их объединяет одно – это, конечно, наличие права собственности на участки, таунхаусы и коттеджи. Уже сейчас в коттеджных поселках произошли существенные изменения: там, где еще полгода назад были заросшие поля, строятся дороги и въездные группы, прокладываются электрические сети, появляются детские площадки и облагораживается территория.

Например, коттеджный поселок «Волны и Сосны» на берегу Суходольского озера еще весной находился в крайне запущенном состоянии, а уже сегодня в первой очереди здесь подключено электричество, благоустроены дороги, установлен забор по периметру, обустроена въездная группа со зданием администрации, а сам объект находится под круглосуточной охраной. В поселке «Изумрудный город» – получено право собственности для первых 4-х очередей, благоустроены дороги, проведено и подключено электричество, установлен забор по периметру поселка, также обеспечена охрана.

Полностью выполнены и сданы работы в коттеджном поселке «Южная дача»: поселок сдан в эксплуатацию и передан на баланс жителям.

В отличие от предыдущего собственника, Luonto взяла курс на открытую информационную политику с ежедневными публикациями новостей, передачей поселков в ДНП, встречами с инициативными группами дольщиков и открытым диалогом с покупателями.

Идем на Восток

Анастасия Лаптёнок / Восточные районы Петербурга начали плотно застраиваться относительно недавно. Девелоперы обратили внимание на эту локацию, когда свободные участки на других территориях закончились.

Особенность восточной части города – в обилии больших по площади земельных участков, часть из которых появились на месте бывших промзон. Новые осваиваемые «пятна», как правило, застраиваются большими кусками.

Комфорт вместо промзоны

Восток Петербурга не однороден: кварталы у Ладожского вокзала находятся в 10 минутах от центра, а Ржевка – уже окраина города. Здесь преобладает жилье эконом-класса, но благодаря новым жилым проектам начинают появляться и комплексы комфорт-класса. Компания «Росстройинвест» строит на берегу Невы ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая». В состав новостройки входит две 24-32-этажные монолитные башни, на 1683 квартиры. На востоке города, между Рыбацким проспектом и проспектом Обуховской обороны, у компании уже реализован проект бизнес-класса – 35-этажный ЖК «Князь Александр Невский», с разнообразной квартирографией и стандартной инфраструктурой.

Масштабный проект редевелопмента промышленных территорий между Октябрьской набережной и Дальневосточным проспектом – ЖК «Цивилизация» – реализует «Группа ЛСР». Ранее на этих землях располагались заводы «Аэрок» и ЖБИ «Баррикада», а также склады нерудных материалов. В рамках проекта возводится более 650 тыс. кв. м жилья комфорт-класса. Также планируется построить коммерческие и социальные объекты. Первая очередь будет готова в IV квартале 2018 года.

Компания Legenda Intelligent Development в 2015 году начала освоение участка 3 га на пересечении улицы Коллонтай и Дальневосточного проспекта. Рядом – свежестроенный жилой комплекс «Рио» от Setl City, из 10-ти кирпично-монолитных зданий. В проекте 1584 квартиры, включая студии.

На территории бывших промзон также возводятся ЖК «Ренессанс» от холдинга ААГ и ЖК «Складская, 28» от компании «Темп».

Эконом-класс на востоке Петербурга представлен ЖК Stereos на Ржевке и ЖК «Живи в Рыбацком!» в Невском районе от ООО «СПб Реновация». В свое время компания пришла на восток города с целью обновления старых кварталов. «До нашего появления на Ржевке строительство современного жилья практически не велось. Поэтому среди покупателей квартир была велика доля местных жителей, отлично знакомых со всеми плюсами этого района, но не желающих жить в старых домах», – рассказывает руководитель службы по работе с государственными органами ООО «СПб Реновация» Дмитрий Михалев.

Также компания реализует проект комплексного освоения «Малая Охта» в Красногвардейском районе. Под жилой комплекс комфорт-класса отведен участок в 2,5 га между проспектами Энергетиков, Уткиным и Заневским. Дом возводится на месте аварийных построек, подготовленных под снос.

«В целом все эти районы отличает относительно доступная цена новостроек – а это самый значительный фактор в сегодняшних условиях», – отмечает Дмитрий Михалев.



Добавим, что в Невском районе только в этом году планируется к вводу семь жилых домов, общей площадью 131,7 тыс. кв. м (2032 квартиры). По 18 адресам заключены соглашения с инвесторами о строительстве объектов социальной инфраструктуры.

Советское наследие

Андрей Тетыш, председатель совета директоров АН «АРИН», считает неочевидным плюсом восточной части города ее относительную новизну. Сформировавшись уже в советскую эпоху благодаря градостроителям и проектировщикам «старой школы», свободной от диктата рынка, она получила качественное зонирование.

Новые территории в первую очередь интересны тем, что дают возможность «с нуля» создать удобный для жителей современный комфортный район

«За мостом Александра Невского почти не было исторической застройки, не считая промышленных предприятий. До советского времени эта сторона была не сильно обитаема. Советские градостроители и проектировщики создали качественный проект планировки территории, вольно отдавая куски территории под скверы и общественные пространства. С точки зрения зонирования район получился урбанистически современный, но приятный», – считает Андрей Тетыш.

Сегодня это состоявшийся городской район с преобладанием жилья эконом-класса. «Были попытки «вытаскивать» проекты «комфорт» и «комфорт плюс», особенно там, где Нева делает поворот на излучину, но даже удачные проекты проигрывают из-за удаленности от центра. И все равно чувствуется влияние района: его инфраструктура как базовая доминанта для эконом-класса и диктует соответствующие правила», – добавляет эксперт.

Недостатком района эксперты в сфере недвижимости называют отсутствие точек активности, мест притяжения и мест приложения труда. Но при верном подходе к освоению территории все эти минусы могут стать новыми точками роста.

Кудрово наступает

Граничащая с Невским районом деревня Кудрово в последние годы все чаще воспринимается как часть города. «Кудрово находится внутри КАД и вплотную прижимается к уже сложившейся городской застройке Невского района, с расположенными во дворах объектами инфраструктуры. И именно поэтому Кудрово (в отличие от тех же Девяткино, Мурино, Бугров,

директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов. – Точечные проекты жилой застройки в черте города, как правило, реализуются внутри уже сформированного района, что ограничивает возможности создания дополнительной инфраструктуры».

В общей сложности в Кудрово реализуются проекты КОТ на 1,9 млн кв. м. В активной стадии 25 строек на 1 млн кв. м. Но свободные земли под застройку здесь уже подходят к концу, большинство выходящих на рынок домов – следующие очереди уже реализуемых проектов.

Самые крупные из них – «Новый Оккервиль» компании «Отделстрой», ЖК «Капитал» компании «Строительный трест», «Семь столиц» от Setl City, ЖК «Прогресс» компании «Мавис», ЖК «Вернисаж» компании «Полис Групп»; компания «ЦДС» заканчивает реализацию второй очереди ЖК «Весна», третья планируется к вводу в 2018 году.

В проекте «Капитал» уже введено в эксплуатацию 4 лота общей площадью более 290 тысяч кв. м. В активной стадии строительства 5 лотов проекта (37 тыс. кв. м), в высокой стадии готовности – 6 лотов проекта (63 тыс. кв. м). В «Новом Оккервиле» в настоящее время в продаже находятся дома со сроками сдачи в 2016, 2017, 2018 годах, аккредитованные (в зависимости от года сдачи) в 7-15 банках.

Из недавно начатых проектов можно отметить жилой комплекс «Гольфстрим» от «Арсенал-Недвижимости». Он будет состоять из 4-х кирпично-монолитных домов с высотой секций 18 этажей. Общая площадь жилья составит 34 тыс. кв. м, коммерческие площади займут 3200 кв. м. Завершить работы на стройплощадке планируется в I квартале 2019 года.

«Северная часть Кудрово, на берегу реки Оккервиль, за последние семь лет изменилась до неузнаваемости. Когда мы только начинали строительство в 2007 году, здесь были огороды, к которым от улицы Дыбенко приходилось добираться по разбитой грунтовой дороге. Река была узкая и заболоченная. На месте парка – покосившиеся сараи, борщевик и заброшенные огороды», – вспоминает Николай Гражданкин.

«Территория изменилась колоссально: когда участок был приобретен, она была абсолютно не подготовлена под строительство, – продолжает Сергей Степанов. – Поэтому совместно с нашим партнером, компанией «Отделстрой», мы создали компанию «Кудрово-Град», которая занимается инженерной инфраструктурой, дорогами, социальными объектами в микрорайоне. Сегодня мы прошли 50-процентную отметку освоения этой территории, но уже работает общеобразовательная школа на 1600 учеников, построен фитнес-клуб с бассейном и ледовой ареной, создан парк площадью 10 га с детскими площадками, велодорожками, скамейками, освещением, пляжной зоной у реки Оккервиль».

«Кудрово – новая нота в этом районе, реализуемые там сегодня жилые проекты поднимают статус всего района, – уверен Андрей Тетыш. – Иногда мы наблюдаем миграции из престижных локаций, сегмента «комфорт» и «бизнес», в сторону Кудрово. Это связано как с близостью к КАД, так и с хорошим уровнем благоустройства жилых комплексов, обеспечивающих достаточно комфортную среду».

цифра

98 объектов

капитального строительства проектируется и строится в Невском районе в 2016 году



В музей за «Звездой Удачи»

Государственный Русский музей открывает новую экспозицию: выставку работ победителей Всероссийского творческого конкурса для школьников и студентов «Звезда Удачи». ➔

18 октября текущего года в Восточной кордегардии Государственного Русского музея состоялась торжественная церемония открытия выставки работ победителей 10-го и 11-го сезонов Всероссийского творческого конкурса для школьников и студентов «Звезда Удачи» в номинациях «Изобразительное искусство» и «Фотография». Учредитель и организатор конкурса – Группа компаний «ЦДС» – на протяжении всех лет существования конкурса взаимодействует с Государственным Русским музеем. Результат плодотворного сотрудничества по достоинству сумели оценить представители руководства музейного комплекса, победители конкурсных номинаций и их педагоги, все посетители выставки. В уютном зале Восточной кордегардии Михайловского замка под бурные аплодисменты гостей «Звезда

Удачи» открыла для ребят дверь в мир профессионального искусства.

Слова благодарности и поддержки курсантам и дирекции музея выразила директор по связям с общественностью Группы компаний «ЦДС» Инна Малиновская. Особо отмечено было то, насколько важны для детей мероприятия подобного формата, какой стимул к творческому развитию они формируют. С благодарственной речью также выступили представители Государственного Русского музея и педагоги. Позднее в рамках церемонии открытия состоялось торжественное вручение дипломов, подтверждающих участие в экспозиции Русского музея.

Главная цель выставки состоит в том, чтобы предоставить молодым художникам возможность найти своего зрителя, начать свой профессиональный путь в этом уни-

кальном музейном комплексе, наряду с Петровым-Водкиным, Кандинским и Айвазовским.

Выставка проходит в бесплатном формате, она открыта к посещению до 31 октября, с 10:00 до 17:30 (выходной – воскресенье). Адрес: Санкт-Петербург, улица Инженерная, 10, Государственный Русский музей, отдел «Российский центр музейной педагогики и детского творчества».

Всероссийский творческий конкурс для школьников и студентов «Звезда Удачи» уже более шести лет занимается выявлением и развитием детских талантов по всей России. Главный организатор и идейный вдохновитель проекта – ГК «ЦДС» – одна из крупнейших строительных компаний в Северо-Западном Федеральном округе. Проект осуществляется при поддержке Комитета по

образованию, Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями, Комитета по социальной политике Правительства Санкт-Петербурга, а также УГИБДД ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

12-й сезон конкурса «Звезда Удачи» стартовал 1 октября текущего года, на этот раз ребятам предложено 15 замечательных номинаций, в том числе «Робототехника», «Мультипликация» и «Кинематограф». Участников ждут новые космические темы, известные члены жюри, невероятные подарки и многое-многое другое. Принять участие в конкурсе очень легко – достаточно просто отправить работу на сайт www.zvezdaudachi.com или записаться на кастинг по телефону 8 (911) 000-28-08. Удача улыбается активным!

Удачные кадры для вашей компании



Находите сотрудников на hh.ru

hh.ru
HeadHunter

0+

РЕКЛАМА

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

9 декабря 2016 года

**ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1
(Большой пр. В. О., 103)**

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

Генеральные
информационные партнеры:

Стратегический
информационный
партнер:

Кто строит!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Предварительная регистрация делегатов:
(812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru

16+

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти ввел процедуру наблюдения** в отношении ООО «Адмирал», являющегося застройщиком ЖК «Династия». Рассмотрение дела о несостоятельности организации назначено судом на 29 марта 2017 года. Комитет по строительству привлечен к участию в деле в качестве уполномоченного органа. Элитный ЖК «Династия» должен быть построен в Петергофе и внешне собой представлять двенадцать 3-4-этажных зданий. Изначально срок передачи квартир в объекте был запланирован на IV квартал 2014 года, но сроки сдачи строительства неоднократно переносились. Завершение строительства объекта и удовлетворение требований участников долевого строительства, в том числе по возврату денежных средств, отмечают в Комитете по строительству, будут осуществляться в рамках дела о банкротстве застройщика.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти ООО «Инжтрансстрой-СПб» направило ходатайство** об изменении исковых требований к Комитету по строительству Петербурга. Экс-подрядчик по строительству стадиона на Крестовском острове требует теперь не только признать незаконным разрыв контракта на 9,1 млрд рублей, но и взыскать с ответчика 4,9 млрд долгов и убытков. Требование будет рассмотрено судом 28 ноября текущего года. Также на прошлой неделе «Инжтрансстрой-СПб» со своего бывшего субподрядчика НАО «Театрально-декорационные мастерские» взыскало 31,5 млн рублей как сумму неотработанного аванса.

➔ **13-й арбитражный апелляционный суд удовлетворил жалобу** Комитета по строительству Петербурга на решение суда нижней инстанции по тяжбе с ООО «Ареал», застройщиком ЖК «Вариант». Ранее чиновники ведомства пытались лишить строительную компанию права продажи квартир в недостроенном объекте. Арбитраж первой инстанции данную инициативу не поддержал. В 2015 году ведомство провело проверку застройщика и выявило продажу квартир не по договорам долевого участия, а на основании договоров беспроцентного займа. Предписание Комитета перезаключить договоры в соответствии с 214-ФЗ о долевом строительстве компания не исполнила.

➔ **В Верховный суд РФ направлена кассационная жалоба** Комитета имущественных отношений Петербурга на решение судов нижних инстанций по тяжбе с собственниками Театра песни Аллы Пугачевой. Напомним, правительство Петербурга в августе 2011 года постановило предоставить под строительство театра земельный участок площадью 2,7 га на Васильевском острове. Однако в 2014 году Смольный признал проект объекта не соответствующим Генплану и правилам застройки территории. После этого между чиновниками города и представителями театра начались длительные судебные тяжбы сразу по нескольким искам. На прошлой неделе также стало известно, что Театр песни Аллы Пугачевой все же может быть построен на Морской набережной. Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга решил учесть концепцию театра при проектировании новой дороги.

Маневичу напомнили о долгах

Максим Еланский / «Сбербанк» намерен банкротить компанию «ВЭСТ» бизнесмена Артема Маневича, нового собственника ГК «Город». Смольный уже заявил, что судебные тяжбы предпринимателя не отразятся негативно на дольщиках строительного холдинга.

«Сбербанк» на прошлой неделе опубликовал на сайте федерального реестра юридически значимых сведений сообщение о намерении обратиться в Арбитражный суд с заявлением о признании банкротом ООО «ВысокиеЭнергоСтроительныеТехнологии» («ВЭСТ»). Данная петербургская компания специализируется на проектировании и строительстве энергетических объектов.

Собственником «ВЭСТ» является 28-летний бизнесмен Артем Маневич, до недавних пор мало известный широкой публике. До середины этого года известен он был больше своим отцом Михаилом Маневичем, который занимал должность вице-губернатора Петербурга и был убит в 1997 году. Общественность об Артеме Маневиче узнала после покупки им у братьев Ванчуговых, находящихся под следствием, проблемной ГК «Город», оставшей недостроенными крупные жилые комплексы в Петербурге. Стоимость сделки не разглашалась. Артем Маневич покупку «Города» объяснял желанием проявить себя в новом деле.

Сама «ВЭСТ» – сравнительно не крупная энергетическая организация и в основном была задействована в контрактах с «Ленэнерго». В некоторых проектах сотрудничала с субподрядчиками. По спору со «Сбербанком» информации в картотеке арбитражных дел нет. Однако известно, что в начале октября банк не смог взыскать через гражданский суд с Артема Маневича как с поручителя компании «ВЭСТ» кредитный долг в 600 млн рублей. Вторым ответчиком по делу был Руслан Лагунский, генеральный директор ООО «ВЭСТ Капитал».

Между тем, с июля текущего года в Арбитражном суде значительно увеличилось количество исков к «ВЭСТ», часть из которых еще находится в производстве. По большинству из них субподрядчики требуют с подрядной организации заработанные деньги. Причем, в основном сравнительно небольшие суммы – до нескольких сотен тысяч рублей. Последний и самый крупный из текущих исков к «ВЭСТ» был



Власти Петербурга уверены, что дольщиков ГК «Город» проблемы «ВЭСТ» не коснутся

подан 17 октября ООО «Кроуллер» с требованием выплаты 10 млн рублей. Однако исковое заявление было возвращено истцу из-за ошибки.

Сам Артем Маневич кратко отметил в СМИ, что банкротство «ВЭСТ» кажется ему нелогичным и несвоевременным. Он признал, что в отношениях с банком были просрочки и реструктуризации, но всегда стороны приходили к каким-то договоренностям.

Важно, что гораздо активнее на ситуацию с долгами Артема Маневича отреагировали в Смольном. В Комитете по строительству заявили, что рисков для проекта ГК «Город» юристы ведомства не видят. Однако, в ближайшее время будет предпринят ряд дополнительных мер для защиты проекта и интересов дольщиков от риска обращения подобного рода взысканий на активы строительного холдинга.

Заместитель председателя Комитета по строительству Евгений Барановский, курирующий проблемные объекты, сооб-

щил, что необходимо разделять обязательства Артема Маневича как физического лица и обязательства юридических лиц, участником которых он выступает. «Для дольщиков ГК «Город» не возникает рисков ареста или использования их средств, привлеченных по договорам долевого участия в строительстве, на покрытие личных долгов Артема Маневича. Более того, хочу отметить, суд на сегодняшний день отказал в удовлетворении иска. Даже если предположить, что данное решение будет оспорено, юридических последствий для проекта в данном случае быть не должно», – подчеркнул чиновник.

КСТАТИ

В Смольном также заявили, что арест, в результате следственных мероприятий наложенный в середине октября на часть свободных квартир ГК «Город», не влияет на график достройки объектов.

тендеры

➔ **ГК «Российские автомобильные дороги» информирует о конкурсе** на достройку развязки скоростной трассы М11 Москва–Санкт-Петербург. Контракт заключается в рамках 8-го этапа второй очереди строительства дороги. Подрядчику предстоит уложить асфальт на площадке пункта взимания платы за проезд. Стоимость контракта определена в сумму 160,8 млн рублей. Заявок ждут до 10 ноября, итоги подведут 12 декабря 2016 года. На работы отведен период с 1 мая по 30 сентября 2017 года.

➔ **АО «Санкт-Петербургские электрические сети» выбрало победителя конкурса** на осво-

буждение территории под реконструкцию и расширение ПС 110 кВ «Красный Октябрь». Работы выполнит ООО «Меридиан» за 33,2 млн рублей. Подрядчику предстоит демонтировать железобетонные лотки контрольных кабелей и инженерных сетей, вывезти и утилизировать отходы, реконструировать кабельное хозяйство ТЭЦ-5, демонтировать здание трансформаторной мастерской. Освободить «пятно» застройки следует до 30 июня 2017 года. Напомним, вся реконструкция подстанции «Красный Октябрь» оценивается в 749,8 млн рублей. Энергообъект построен в 1922 году, последняя реконструкция и замена оборудования производилась в 1970-х годах.

➔ **Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга объявил открытый конкурс** на право заключения концессионного соглашения о создании и эксплуатации консультативно-диагностического центра амбулаторно-поликлинического типа на территории Пушкинского района. По итогам конкурса будет определен партнер города в проекте создания консультативно-диагностического центра, обеспечивающего не менее 760 посещений в смену для взрослых и не менее 420 посещений в смену для детей для оказания медицинских услуг в рамках системы обязательного медицинского страхования. Соглашение планируется подписать в следующем году сроком до 2047 года.

Объем затрат на строительство медицинского учреждения составит 1,8 млрд рублей.

➔ **Выбран победитель конкурса на право реставрации особняка** барона Штиглица на Английской набережной. Работы проведет компания «Ренессанс-Реставрация». Особняк будет отреставрирован в ноябре 2017 года, стоимость работ составит 295 млн рублей. В 2011 году город передал особняк СПбГУ на правах оперативного управления. В торгах участвовало также ООО «Пром-проект». При более высокой стоимости контракта победитель опередил конкурента по критерию «Квалификация и деловая репутация».

Бетонный замес

Игорь Федоров / Рынок бетона переживает сложные времена, как и вся строительная отрасль. На фоне сокращения производства бетона на рынок выходят новые компании, готовые стать флагманами рынка. ➔

По данным консалтинговой компании «Решение», в регионе производят бетон около 90 компаний. По итогам 2015 года, объем бетонного рынка оценивался в 5,5 млн куб. м. В денежном эквиваленте – примерно 20 млрд рублей. Безоговорочным лидером рынка бетона Санкт-Петербурга можно считать компанию «ЛСР. Бетон», входящую в «Группу ЛСР». В Петербурге у компании семь предприятий, производящих до 90 тыс. куб. м бетона в месяц. По неподтвержденной информации, с начала года «ЛСР. Бетон» снизила объемы производства, но это позволило сохранить контроль над пятой частью рынка города и области. Можно добавить, что компания располагает мощностями в Москве.

Кризис на рынке строительства сказался и на производителях строительных материалов. По данным Комитета по строительству Петербурга, с января 2016 года объемы строительства в городе сократились на 20%. В этом году ситуация усугубилась еще и тем, что на фоне сокращения спроса на бетон весной на рынке начал ощущаться дефицит цемента, одного из компонентов для производства бетона.

Экс-управляющий «ЛСР. Бетон» Сергей Янкин тогда рассказывал «Строительному Еженедельнику», что выход из строя оборудования на заводах и прекращение отгрузок привели к появлению дефицита на рынке цемента. Однако эксперт предлагал не драматизировать ситуацию: «Нет оснований полагать, что отказ оборудования на предприятиях связан с каким-то сговором производителей. Форс-мажор может случиться на любом производстве, и то, что подобная ситуация произошла одновременно на нескольких заводах, является, на мой взгляд, случайным стечением обстоятельств».

В конечном итоге стоимость цемента выросла, а стоимость бетона осталась неизменной. Это связано с высокой конкуренцией и условиями договоров и тендеров, почти всегда главным критерием на поставку бетона является цена. По словам участников рынка, июльская остановка цементных предприятий ударила по малым производителям бетона и их клиентам. В лучшей ситуации оказались крупные компании, которым цемент отгружался более стабильно.

Однако для всех доходность бизнеса резко сократилась, балансируя на нуле-



Фото: Никита Крючков



По словам экспертов, в современном бетоне можно встретить и повышенное содержание микро-наполнителей, а иногда даже радиоактивный щебень

вой или отрицательной отметке. Как следствие, производители бетона разделились на тех, кто держит марку, и тех, кто стал производить некачественную продукцию. И последние начали вытеснять первых.

Кризисное качество

На прошедшей в сентябре неделе «Импортозамещение в строительной отрасли» тема качества бетона на Северо-Западе была одной из главных. Консультант по качеству ассоциации «Бетон Северо-Запад» Дмитрий Рыжов говорил, что стоимость бетона – это первостепенная часть бизнеса и, видимо, поэтому в компаниях состав поставляемого материала определяют не технические специалисты, а служба снабжения. Этим пользуются недобросовестные поставщики. По словам экспертов, в современном бетоне можно встретить и повышенное содержание микро-наполнителей, а иногда даже радиоактивный щебень.

Эксперты считают, что бороться с этим можно, включая в тендерную документацию данные о качестве бетона. По словам директора ассоциации «Бетон Северо-Запад» Сергея Янкина, при выборе

поставщика необходимо указывать характеристики материала. Об этом говорили и другие участники. По словам юриста Владимира Малашина, качество поставляемого материала в большей степени зависит от заказчика, который и должен проверять состав продукта. Ежегодно число исков и судебных разбирательств с конечными потребителями, в том числе и из-за некачественного бетона, только увеличивается.

Это связано с тем, что согласно отечественному законодательству в течение пяти лет ответственность за сданный объект лежит на застройщике. «Для того, чтобы улучшить ситуацию на рынке бетона, надо при заключении госконтрактов отдавать предпочтение компаниям с качественно сданными объектами. Кроме того, необходимо создать официальный рейтинг производителей бетона, который каждый год составляла бы независимая комиссия с представителем ассоциации «Бетон Северо-Запад», Комитета по строительству и Госстройнадзора», – считает юрист.

Все предложения, озвученные на заседании, по словам заместителя председателя Комитета по строительству Петербурга

Игоря Шикалова, будут учтены при составлении нормативных документов по приемке качества бетонных изделий.

Перераспределение

Кризис – время, когда происходит перераспределение рынка. Текущий год не стал исключением. Весной этого года один из старейших производителей бетона, «Ленстройдеталь», работающий в отрасли с 1973 года, продал часть своих мощностей. Покупателем выступила ГК «Монолит». Она приобрела в собственность земельный участок в промзоне «Парнас» и расположенные на нем бетонные заводы. «Решение о продаже участка на Парнасе укладывается в стратегию владельцев ОАО «Ленстройдеталь» по оптимизации бизнеса. Компания намерена сфокусироваться на более доходном направлении – производстве щебня в Карелии», – сообщил Андрей Сабылин, генеральный директор ОАО «Ленстройдеталь». Однако Андрей Сабылин добавил, что компания будет производить 20% от прежних своих объемов на производственных площадках на юге Петербурга.

ГК «Монолит», образованная в 2014 году, за неполные два года уверенно вошла в пятерку крупнейших производителей бетона в городе. В 2014 году этой группой компаний был приобретен участок на Грузовом проезде, 13, и бетонное оборудование в промзоне «Парнас», это автоматически выведет компанию в тройку лидеров производителей бетона. ГК «Монолит» располагает тремя производственными узлами мощностью по 200 куб. м/ч каждый (два земельных участка в собственности), что позволит охватить все крупные строительные объекты в городе – от юга до севера.

Стоит напомнить, что в 2015 году участники рынка ожидали завершения сделки по продаже бетонного бизнеса «Группы ЛСР». Приобрести бетонные активы ЛСР должна была компания «Титан Демонтаж Строй», но сделка сорвалась – у покупателя не хватило денег. «Группа ЛСР» выставила на продажу семь действующих бетонных заводов в Петербурге и четыре законсервированных предприятия в Москве.

КСТАТИ

По данным «ЕВРОЦЕМЕНТ групп», по итогам 2016 года прогнозируется сокращение сегмента рынка примерно на 10%. Объем мощностей цементных предприятий региона превышает 7 млн тонн. Профицит мощностей в Ленинградской области вырос на 8% – с 1,7 млн тонн в 2015 году до 2,1 млн тонн в 2016-м, при падении рынка области на 11% – с 4,1 млн тонн в прошлом году до 3,6 млн тонн в этом. Мощности же всех цементных заводов в Ленобласти составляют 5,8 млн тонн.

Не забыть поздравить с Днем рождения!

24 октября
Алла Ивановна Эккерман, генеральный директор ГУП «ГУИОН»

27 октября
Андрей Юрьевич Грудин, генеральный директор ГК «Пионер»

30 октября
Нина Николаевна Шангина, председатель Совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга, генеральный директор ООО «АЖИО»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

**АКЦИЯ ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ
С 1 ОКТЯБРЯ ПО 30 НОЯБРЯ** 16+

**ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯ**

УДОБНО

профессиональная консультация,
гарантированная доставка (почтовой,
курьерской) под контролем
персонального менеджера

**ЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ**

ВЫГОДНО

специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС – **17 лет!**

**ДАРИМ
СКИДКИ
и ОТДЕЛКУ!**

Г46 стенд на выставке
Ярмарка недвижимости

www.cds.spb.ru

БК СТАНДАРТ
БАЗОВЫЙ КОМФОРТ

320·12·00

*Акция действует до 31.10.2016 по адресам: ЛО, п. Бугры, Центральное, стр. поз. № 1, стр. поз. № 2. Информацию об условиях акции, порядке ее проведения, проектной декларации можно узнать на сайте www.cds.spb.ru. Застройщик ООО "БалтИнвестГрупп".