

17 октября 2016 года

ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

События

В Ленинградской области открыт первый из четырех путепроводов над железнодорожными путями. Объект сдали в срок, но реализацию проекта тормозили проблемы с проектной документацией.

Путь открыт, стр. 5

Интервью

Виталий Жданов, председатель областного Комитета по строительству, о программе переселения граждан из аварийного фонда в Ленобласти.

Районы первостепенной важности, стр. 9



**Балтийская
Металлургическая
Компания**

арматура А1	полоса
арматура А3	трубы вгп
балка	трубы э/св
катанка	рельсы
круг	уголок
лист г/к	швеллер
лист х/к	шестигранник

+7(812)777-11-15 | www.bmk.su

металлопрокат для строительства
оптом и в розницу с доставкой

Финансы и страхование, стр. 18-19 • Технологии и материалы, стр. 23

Фото: Никита Крючков



Дороги по соглашению

Застройщики новых кварталов в Кудрово на 95% завершили дорожные работы, которые должны были выполнить до 1 сентября этого года. На этом их социальные обязательства не закончатся – областные власти хотят заключить соглашение, в котором пропишут для них «дорожные планы» на 2017 год. (Подробнее на стр. 3)

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

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

Новая классика

ГАЗОВЫЙ НАСТЕННЫЙ
КОМБИНИРОВАННЫЙ
КОТЕЛ FGG-K-24

УТОНЧЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОТОПЛЕНИЕМ
И ГОРЯЧЕЙ ВОДОЙ

Телефон горячей линии (бесплатно):
8-800-100-21-21
www.wolftrus.ru

bsk development

**Трешка
от 3 млн рублей!**

УЗНАЙТЕ ПОДРОБНОСТИ:
пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1, лит. А
(812) 322-93-73
952-73-07
952-73-27

КВАРТА
www.spbkvartira.ru

квартиры от 1 497 937 руб.
Ленинградская обл., г. Шлиссельбург, ул. КИРОВА/ПРОЛЕТАРСКАЯ
Срок сдачи – 4 кв. 2017 г.
Чистовая отделка.
№ 214-ФЗ

квартиры от 1 394 825 руб.
Ленинградская обл., г. КИРОВСК, ул. НАБЕРЕЖНАЯ, 19
2-Й ЭТАП
Характеристика дома:
6-17-этажный кирпично-монолитный жилой комплекс, расположенный на берегу Невы в центральной части Кировска.
Особенности:
• 30 мин. от КАД • Чистовая отделка • Рассрочка • № 214-ФЗ

Сроки ввода:
1ПК – ДОМ СДАН
2ПК – ДОМ СДАН
3ПК – 4 кв. 2016 г.
4ПК – 1 кв. 2018 г.

доступная цена | полная отделка | расположение | экология

С проектной документацией можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru и в офисе застройщика ООО «БСК».
* С ценами и планировкой можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru и по телефону отдела продаж.

Санкт-Петербургский городской филиал
Государственного автономного учреждения
«Московская государственная экспертиза»
Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM-моделей

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,
Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221

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

Из банкиров в девелоперы

Михаил Светлов / Экс-совладелец «Балтинвестбанка» Юрий Рыдник может стать инвестором достройки проекта «Силы природы», возводимого O2 Development в посёлке Мурино. Для завершения проекта нужно минимум 500 млн рублей. ➔

О том, что у проекта появился новый инвестор, сообщил дольщикам зампред правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин. Он уточнил, что бизнес-план по достройке комплекса представил бизнесмен из банковского сообщества, но имя его не раскрыл. Информация о появлении нового инвестора была размещена на сайте O2 Development, там говорилось, что «получено подтверждение о предоставлении финансирования». На достройку «Сил природы», по предварительной оценке, нужно около 500 млн рублей. Источники «СЕ» сообщили, что средства в проект готов вложить экс-совладелец «Балтинвестбанка» Юрий Рыдник. Секретность его вхождения в проект, возможно, объясняется тем, что осенью 2015 года у «Балтинвестбанка» начались проблемы, сейчас кредитное учреждение saniрует «Абсолют Банк». Для вопросов о комментариях Юрий Рыдник оказался недоступен. Близкие к банкиру источники утверждают, что окончательного решения по этому поводу Рыдник еще не принял. В компании O2 Development интерес бизнесмена не комментируют. Однако сообщили, что ООО «Романтика» (застройщик второй очереди ЖК «Силы природы») продолжает переговоры с целым рядом кредитных учреждений по вопросу получения проектного финансирования. «В несколько банков поданы пакеты документов – ведется обсуждение условий

Фото предоставлено дольщиками



Застройщик ЖК «Силы природы» ведет переговоры с несколькими кредитными учреждениями по вопросу получения проектного финансирования

открытия кредитной линии. Параллельно идут переговоры и с частными инвесторами. Но все они конфиденциальны», – сообщили в O2 Development.

Сдача первой очереди комплекса должна была состояться в июле 2016 года, в ЖК продано около 90% жилья. Сдача второй – конец 2017 года (продано примерно 40%

квартир). Проект, по задумке девелопера, должен был состоять из пяти очередей. Общая площадь участка – 30,3 га – это позволяла. Пока освоено только 12 га – там ведется строительство четырех домов двух первых очередей.

Земля оформлена в собственность ЖСК «Муринское-1» и ООО «Романтика».

А оставшиеся 18 га на данный момент находятся в собственности saniруемого «Балтинвестбанка», и по ним идут переговоры. Напомним, что землю под проект «Силы природы» девелопер арендовал с правом последующего выкупа у ООО «Ритейл Парк "Империя"» (РП «Империя»), которое на рынке связывают с Юрием Рыдником. А «Балтинвестбанк» был финансовым партнером O2 Group в этом проекте.

Проблемы у проекта возникли в 2015 году и были связаны со строительством инженерных сетей. Изначально O2 Development планировала подключать дома ЖК «Силы природы» к локальным очистным сооружениям. На территории объекта была проведена работа по подготовке соответствующей инфраструктуры. Но получить согласования компания не смогла. Правительство региона настояло на подключении объекта к центральной канализации. Этот вопрос не решен до сих пор.

Примеров, когда девелоперские проекты в Петербурге и Ленобласти начинают одни инвесторы, а заканчивают другие – немало. Например, в прошлом году московская компания Glogax взяла на достройку сразу три долгостроя из наследия печально известной компании «Чесма-Инвест». Их строительство стартовало в 2000 году, но из-за проблем девелопера в 2005 году было остановлено. В 2011 году объекты на достройку через торги забрала компания «ПСМ-Классик». Но тоже достроить не смогла. В проектах продано 35% квартир для 285 дольщиков. Glogax переделала проекты, увеличив общую площадь зданий на 5%, до 60 тыс. кв. м. И вложит в завершение проектов 3 млрд рублей.

Долгострой СК «Импульс» «Кристалл Полустрово» достраивает ГК «Эталон». Эксперты оценивают инвестиции в 1 млрд рублей.

18 октября отмечает 60-летний юбилей Сергей Михайлович Булатов, генеральный директор ЗАО «СМУ-2»

Уважаемый Сергей Михайлович! Примите наши самые искренние и теплые поздравления с юбилеем!

За годы работы в строительстве Вы досконально изучили все тонкости отрасли, последовательно пройдя все ступени карьерной лестницы: рабочий, мастер, прораб, начальник отдела УНР, начальник отдела УКС Главного управления капитального строительства, главный инженер и генеральный директор ЗАО СМУ-2.

Ваш профессионализм признан на региональном и государственном уровне, о чем свидетельствуют награды «Строителю Санкт-Петербурга», «Почетный строитель Российской Федерации». Ваши партнеры и друзья ценят не только Вашу работу, но и душевность, теплоту, отзывчивость и надежность.

От всей души желаем Вам счастья, крепкого здоровья, долгих лет жизни и больше радостных моментов в кругу друзей, коллег и близких.

Президент ЗАО «СМУ-2» В.Ф. Никитин

РЕКЛАМА

8-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

URBAN AWARDS 2016

Организатор: URBANUS.RU Независимый консультант: pwc

ВАШ НАДЕЖНЫЙ ОРИЕНТИР НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК

МОСКВА / САНКТ-ПЕТЕРБУРГ / РЕГИОНЫ

УЗНАЙТЕ ЛУЧШИХ 23 НОЯБРЯ! 16+

WWW.URBANAWARDS.RU

Официальный партнер: ГЛАВСТРОЙ, Партнеры Премии: САДЕР ПРОЕКТОВ, ПАРТНЕРЫ: ПАРТНЕР-ИНВЕСТ, СБЕРБАНК, ПАРТНЕРЫ КОМПАНИЙ: ТЕСТА, ПАРТНЕРЫ ПО ПОДДЕРЖКЕ: АССТРА, АССТРА-ПРЕМИА, АССТРА-ПРЕМИА

РЕКЛАМА

Энерго Эффективность XXI ВЕК

15/ноября/2016 16+

XI МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС www.energoeffekt21.ru

Санкт-Петербург Гостиница «Парк Инн Прибалтийская» Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

НОПРИЗ, АССТРА, АССТРА-ПРЕМИА, АССТРА-ПРЕМИА

РЕКЛАМА

Александр Дрозденко: «У нас нет задачи строить ради стройки»

Анастасия Лаптёнок / Налоги от строительной отрасли в бюджет Ленобласти в 2016 году составят 10 млрд рублей против 9 млрд в прошлом году. О том, как изменится градостроительный климат области в ближайшее время, что регион будет строить сам, а где не справится без инвесторов, рассказал губернатор Ленобласти Александр Дрозденко. ➔

Текущий финансовый год Ленобласть планирует завершить с профицитным бюджетом. «Лишние» деньги в казне региона появились за счет увеличенных налоговых поступлений от компаний-монополистов, процентов с депозитных счетов, а также из-за неосвоенных средств по ряду инвестиционных программ. Остаток оценивается в сумму около 10 млрд рублей. Эти деньги в правительстве региона намерены направить на поддержку бюджетных инвестиций. Помимо этого, на социальное строительство планируется ежегодно выделять не менее 5% областного бюджета (порядка 5 млрд рублей).

Социальные объекты по-прежнему остаются одним из приоритетов градостроительной политики регионального правительства.

В ближайшие годы в районных центрах Ленобласти планируется построить пять бассейнов и три ледовых дворца. Кроме того, в Сосновом Бору запланировано строительство масштабного волейбольного центра с функционалом спортивно-культурного комплекса вместимостью 2,5 тыс. человек.

Без помощи инвесторов Ленобласть планирует построить и ряд типовых объектов здравоохранения: ФАПы, амбулатории и поликлиники в Южном, Гатчине, Выборге и Кудрово. При этом Александр Дрозденко подчеркивает, что при строительстве социальных объектов в регионе должен соблюдаться разумный баланс. «Любой социальный объект – это нагрузка на бюджет. Мы не хотим, чтобы 90% бюджета через 10 лет уходило на содержание того, что мы построили», – аргументирует свою позицию глава региона. Он признается, что социальных объектов в области всегда будет не хватать, но строить малокомплектные детсады и школы регион принципиально не будет.

Развитие городов

Излюбленные строителями Девяткино и Мурино в ближайший год могут стать единым городом. Застройка продолжится, но с нормативной плотностью – не более 10 тыс. кв. м на 1 га. В ближайшей перспективе – строительство пяти детских садов в обмен на налоги, объездной дороги по схеме ГЧП и канализационно-очистных сооружений, расчетной мощностью 15 тыс. кубометров и дополнительной на 5 тыс. кубометров. Собственные КОСы позволят снизить тариф на водоснабжение и водоотведение. «В 2017-м мы начнем строить развязку, которая расширит возможности въезда в Мурино из Петербурга. Согласования у дирекции КАД и Правительства Петербурга мы получили», – поделился планами Дрозденко.

Губернатор подчеркнул, что несмотря на начало действия программы «Светофор», спад застройки территорий «красной зоны» будет замечен не раньше, чем через пять лет. Разрешения на строительство, выданные девелоперам, осваивающим приграничные с Петербургом территории, в период с 2008 по 2014 годы, позволяют говорить именно о таких сроках. Ожида-

Фото: Никита Крючков



Налоги от строительной отрасли – один из мощных драйверов экономики региона

ется, что после строительные мощности сместятся из приграничной зоны в промежуточно-буферную, 30-километровую. Например, за Красное Село и Лаголово.

«В целом у нас нет задачи строить ради стройки. Но и не строить вообще мы не можем. Во-первых, у нас остается поручение администрации Президента строить минимум 1 кв. м на человека в год, это 1,8 млн кв. м жилья. Второе – один рубль, вложенный в стройку, дает нам пять рублей в развитие экономики», – прокомментировал Александр Дрозденко.

Перспективы освоения

Новые территории под жилую застройку станут дефицитным товаром. Менять категории земель правительство региона по-прежнему готово только под использование в промышленных, сельскохозяйственных и рекреационных целях. «Всеволожск заявлял в конце 2014 года, что в его границы будут включены 450 га. Сегодня эти 450 га остаются на бумаге. Как и земли Ржевского полигона. Мы их все переводим под рекреационные цели и не планируем использовать под жилую застройку», – заверил губернатор.

Вниманию девелоперов могут предложить неиспользуемые земли сельхозназначения. Накануне премьер Дмитрий Медведев рекомендовал регионам активнее внедрять их в оборот. Позиция Лен-

области на этот счет взвешенная: раздавать земли всем подряд не будут. Под каждый проект должен быть инвестор.

Но и при наличии инвестора с «активацией» сельхозучастков могут возникнуть трудности. Речь идет прежде всего о паевых землях: пайщики отказываются вовлекать их в оборот или назначают высокие цены за землю.

Отсутствие диалога с собственниками участков тормозит и другие проекты в регионе – строительство развязок и виадуков. Три путепровода в Выборгском районе не успеют сдать в срок. Новый дедлайн – 1 июня 2017 года. Причины, помимо земельных споров, – отсутствие конструктивного взаимодействия между ГКУ «Ленавтодор» и областным Комитетом по дорожному хозяйству, а также «сырые» проекты на развязки от ОЖД.

Неосвоенные средства скорее всего придется вернуть в федеральный бюджет, зато после ввода проблемных дорожных объектов в регионе дадут старт новым – это развязки в Тосненском и Волосовском районах, а также мосты через реки Волхов и Свирь. «Надеемся, что до 1 июня 2017 года мы завершим все виадуки и начнем строить новые», – обозначил сроки Александр Дрозденко.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области.



КСТАТИ

Интенсивное жилищное строительство в регионе и обязательства перед федеральным правительством заставляют региональную власть искать новые механизмы поддержки активности на рынке жилья. Так, губернатор Александр Дрозденко сообщил, что в настоящее время регион добивается включения в федеральную программу льготной ипотеки. В процессе обсуждения – новый областной законо-

проект о поддержке многодетных семей. Он предлагает ввести беспроцентную ипотеку сроком на 25 лет на строительство жилья для семей, получивших земельные участки под возведение дома по закону №105-оз. Возможна отсрочка платежей на три года. Работа над законопроектом продвигается со скрипом: идея не нашла поддержки у Комитета по финансам.

НОВОСТИ

Дороги по соглашению

Ольга Кантемирова / Застройщики новых кварталов в Кудрово на 95% завершили дорожные работы, которые должны были выполнить до 1 сентября этого года. На этом их социальные обязательства не закончатся – областные власти хотят заключить соглашение, в котором пропишут для них «дорожные планы» на следующий год.

В минувшую пятницу заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин провел совещание, посвященное строительству дорог и инженерной инфраструктуры в д. Кудрово. Заместитель главы Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области Валентин Енокаев подвел итоги строительного сезона-2016: «Нам удалось скоординировать работу с застройщиками. Планы по строительству дорог они выполнили на 95%. Осталось решить документальный вопрос и передать дороги в муниципальную собственность».

Речь идет о внутриквартальных дорогах, задачу построить которые областные власти дали весной этого года. Тогда же Михаил Москвин заявил, что новостройки в Мурино и Кудрово не будут вводить в эксплуатацию без утвержденного Госстройнадзора графика строительства улично-дорожной сети.

В итоге, компания Setl City построила в Кудрово участок Столичной и Венской улиц, а также часть Европейского проспекта, компания «Мавис» – Австрийскую улицу, «Полис-Групп» – участок Столичной и Пражской улиц, «ЦДС» – часть улицы Областной и проезд в пятом квартале. Работы выполнены за счет застройщиков.

«Теперь все введенные в эксплуатацию дома обеспечены автодорогами. Строительный сезон этого года удался, готовим порцию на следующий год», – резюмировал Валентин Енокаев. Пока девелоперы выполняют обязательства по строительству дорог без документального подтверждения. Сейчас власти думают заключить с ними соглашение, где будут обозначены дорожные работы на следующий строительный период.

К слову, в ближайших планах по развитию улично-дорожной сети в Кудрово – разработка схемы организации дорожного движения. «Многие улицы были заложены в ППТ по деревенским нормативам – их еще в 2006 году утвердили органы местного самоуправления. Кудрово скоро получит статус города и их нужно пересмотреть», – пояснил Михаил Москвин. Найти проектировщика для разработки схемы должна администрация Заневского городского поселения. Однако там объяснили, что техническое задание уже составлено, но на сами работы не хватает денег и требуется софинансирование с регионом. Михаил Москвин парировал тем, что бюджет этого поселения – один из самых богатых в области, да и средств на эти цели требуется не много. Взваливать это на плечи застройщиков тоже не станут – они и так строят внутриквартальные дороги за свой счет. Поэтому муниципалитет должен обойтись своими силами и до конца октября провести конкурс. По оценкам Валентина Енокаева, разработка займет месяц-полтора и к началу 2017 года в Кудрово появится обновленная схема организации дорожного движения.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

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



Юридический адрес:
188643, Ленинградская область,
г. Всеволожск, Межевая ул., 6б

Директор издательства: Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru

Заместитель главного редактора: Игорь Фёдоров
E-mail: fedorov@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский,
Никита Крючков, Игорь Бакустин, Ольга Кантемирова,
Ирина Мышакина, Анастасия Лаптёнок, 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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области – 78774.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных
стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных
администрациях и деловых центрах.

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 «Достижения»,
«Точка зрения», «Поздравляем», публикуются
на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник.
Ленинградская область»

зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства
РФ по делам печати, телерадиовещания и средств
массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113
Тираж – 6000 экземпляров
Заказ № 183
Подписано в печать по графику 14.10.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 14.10.2016 в 17.00



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



КАИССА
Лучшее электронное
СМИ, освещающее
рынок
недвижимости,
по версии конкурса
«КАИССА»,
2009 г.



АФИНА
Лучшее СМИ,
освещающее
вопросы
загородного
рынка
(лауреат
2011 г.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализиро-
ванное СМИ
(номинант 2004, 2005,
2006, 2007 гг.)



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее
российский рынок
недвижимости
(лауреат 2011 г.)



Цитата недели

фото: Никита Крючков



**Дмитрий Рытов, глава администрации
Аннинское сельского поселения:**

– У нас нет желания превратить поселения
в муравейник, важен баланс застройки. Поэтому
наша территория и дальше будет привлекать людей

Подробности на стр. 13



Цифра недели

8 млрд рублей

на достройку проблемных объектов ГК «Город»
намерены получить продажей 50 га земли

Подробности на стр. 6

Лес поделили на части

Максим Еланский / Чиновники Ленобласти из-за ошибки в иске не смогли снять с кадастрового учета земли УК «СТАРТ Девелопмент», задействованные под проект города-спутника Южный. ➔

Комитет по природным ресурсам Ленинградской области не смог в судебном порядке снять с кадастрового учета земельный участок, принадлежащий ООО «Племенной завод "Лесное"», структуре УК «СТАРТ Девелопмент». Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отклонил иск чиновников к Росреестру из-за того, что данный участок оказался разбитым на девять более мелких наделов и его реестровый номер уже не существует.

Напомним, УК «СТАРТ Девелопмент» принадлежит бизнесмену Захару Смушкину и является инвестором проекта строительства города-спутника Южный. Для этих целей в 2009-2010 годах девелопер приобрел на юге Петербурга и на прилегающих землях Ленобласти около 4 тыс. га земли. В это же время компания вошла в совет директоров племзавода «Лесное», занимающегося разведением крупного рогатого скота под Гатчиной, приобрести предприятие и прилегающую территорию в 906 га всего за 13 млн рублей.

Областной комитет по природным ресурсам установил, что в состав земель, приобретенных УК «СТАРТ Девелопмент», входит 193 га Старогатчинского леса. Данная территория находится в ведении Гатчинского лесничества, что подтверждается свидетельством РФ о праве

собственности, выданном в 2009 году. Соответственно, земля в управлении у коммерческой организации находится незаконно.

Чиновники сейчас ожидают получения полной резолюции судебного решения. В дальнейшем планируют подготовить новый иск. В нем будут учтено новое деление спорной территории.

Отметим, что согласно справочным данным Росреестра земельный участок в 906 га под Гатчиной был поделен в декабре прошлого года. Иск Комитета по природным ресурсам к Росреестру о снятии участка с кадастрового учета поступил в арбитраж в июле текущего года.

По словам координатора общественного движения «Гражданин Пушкин» Александра Беляева, по обращению которого и началась проверка законности передачи земли, раздел участка девелоперу пошел только на руку. «Участок незаконно приватизирован, целиком в госсобственность его уже не вернуть, поэтому максимум, что девелопер потеряет в Ленобласти, – это 200 га леса. Сейчас главное хотя бы вернуть участок, а застройку в Ленобласти девелоперу никто пока не согласовывал – и, возможно, никогда не согласует», – считает активист-общественник

Отметим, что в середине прошлого года арбитражный суд Петербурга и Лен-

области не поддержал иск Леноблком-имущества о незаконности сделки по передачи земли частной компании, зарегистрированной в оффшоре, что сейчас запрещено в России. «СТАРТ Девелопмент» отмахнулся от него, отмечая, что прямой собственник земли – племзавод «Южный» – отечественная компания.

Кроме того, осенью прошлого года с девелопером уже судилась областная прокуратура. Арбитраж первой инстанции сделал выводы о незаконности сделки 2010 года. В марте текущего года апелляционная инстанция отменила предыдущее решение. Правда, по решению суда, после рассмотрения жалобы общественников, «СТАРТ Девелопмент» вернул государству прибрежную зону и территорию бывшего военного маяка.

КСТАТИ

Ранее девелопер неоднократно отмечал, что участок, за который судятся чиновники Ленобласти, если и будет застраиваться, то не раньше, чем через 10-15 лет. На текущем проекте – строительстве Южного – сложившаяся ситуация вряд ли отразится, так как город-спутник реализуется в другом субъекте Федерации, то есть в Петербурге.

вопрос номера

**Бывшие земельные активы
ГК «Город» в Каменке – 50 га –
выставлены на торги. Выручен-
ные деньги должны решить
проблему обманутых дольщи-
ков компании. На ваш взгляд,
будет ли востребована земля
проблемного застройщика?**

**Екатерина Запороженко,
генеральный директор
ГК Docklands Development:**

– Если земля будет разбита на лоты, это увеличит список участников, а значит, и итоговую цену актива. В противном случае вряд ли более двух-трех компаний смогут найти средства для приобретения этой земли. 8 млрд рублей слишком большая сумма для девелоперов, чтобы вкладывать ее в один актив. Еще один фактор – состояние градостроительной документации. Сейчас востребованы участки с как можно более коротким инвестиционным циклом – быстро получить разрешение на строительство, быстро начать строить. Но надо подождать, когда будут доступны все документы, и внимательно их изучить.

**Ольга Трошева, руководитель
консалтингового центра
«Петербургская недви-
жимость»:**

– Безусловно, место интересное, этот район пользуется спросом. Там есть объекты, которые активно строятся и реализуются. Этот участок больше подходит для строительства жилья в массовом сегменте. У него большая площадь, и здесь уместнее создать самостоятельный жилой квартал. Масштабная территория может заинтересовать крупных девелоперов. Насколько я знаю, там утвержден ППТ, что тоже является плюсом.

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

– Отчасти будет востребована. Если это разбивается на приемлемые, посильные лоты одной компании с понятными перспективами по инженерии. А если будет предлагаться крупными лотами – вряд ли, потому что крупные застройщики вряд ли заинтересуются этой территорией, они уже осваивают участки в дру-

гих районах. Предложение будет востребовано скорее у средних компаний.

**Андрей Тетыш, председатель
совета директоров АН «АРИН»:**

– Инвестиционный интерес будет диктоваться в зависимости от степени согласованности этого пятна и возможности моментального строительства на нем. Пятен в состоянии готовности в городе очень немного. Поэтому даже такое объемное пятно как 50 га, думаю, найдет своего инвестора, и количество интересантов будет достаточно большое. Если в наличии только часть согласований или нового инвестора обяжут по новой получать градплан – это сильно снизит ликвидность. Возможно, не все крупные игроки рынка будут участвовать в торгах, но все в той или иной степени будут рассматривать эту историю.

**Роман Мирошников,
исполнительный директор
СК «Ойкумена»:**

– К плюсам данного участка можно отнести то, что район новый и перспективный, ведется актив-

ная застройка. Кроме того, есть активный и неизменный спрос – это мы видим по нашему проекту «Графитти», который стоит в этом районе, – продажи идут, очень хорошо, несмотря на кризис. А к минусам – то, что у нового инвестора будет высокая конкуренция, так как основные ниши уже заняты другими застройщиками, они строят жилье различных классов, с интересными концепциями, ориентированное на различные целевые аудитории.

**Борис Мошенский,
гендиректор Maris Properties:**

– На мой взгляд, участок в Каменке может быть вполне привлекательным для застройщиков при определенных условиях. А именно при отсутствии каких-то проблем с правоустанавливающими документами, при готовности технической инфраструктуры. В условиях дефицита земли в городе многие строительные компании, думаю, готовы увеличить свой земельный банк за счет площадки на севере Петербурга, тем более что участок поделен на несколько лотов, а значит, доступнее для покупки.

Путь открыт

Ольга Кантемирова / В Ленинградской области открыт первый из четырех путепроводов над железнодорожными путями. Объект сдали в срок, но реализацию проекта тормозили проблемы с проектной документацией. ➔

На минувшей неделе открыто движение по путепроводу на железнодорожной станции Возрождение участка Выборг-Каменногорск. Строительство объекта началось в декабре 2014 года. Спроектировал виадук «СевЗапИнжПроект», подрядчиком выступил «АБЗ-Дорстрой». Это восьми-пролётный путепровод длиной 191,75 м, шириной 12,6 м. Он должен обеспечить беспрепятственный проезд через железнодорожные пути на двух уровнях в районе станции Возрождение, а также подъезды к поселкам Глубокое, Возрождение, остановочному пункту «21-й километр». Расходы на проект составили 727 млн рублей. Новая развязка стала первой из четырех строящихся в регионе – и должна решить транспортные проблемы на пересечении автомобильных трасс и железной дороги.

По словам генерального директора «АБЗ-Дорстрой» Леонида Гиндина, во время реализации проекта строители столкнулись с проблемой – неверными данными в проектной документации. «Геология отличалась от проектной. В итоге, мы задержали строительство одного из подходов путепровода почти на полгода», – говорит Леонид Гиндин. Из-за нарушения графика работ в начале строительства на «АБЗ-Дорстрой» были наложены штрафные санкции. Однако контракт с компанией в Комитете по дорожному хозяйству



Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области



Для строительства современного путепровода властям Ленинградской области пришлось искать компромисс с собственниками земельных участков

решили не разрывать, посчитав, что потратят много времени на поиск нового подрядчика.

Позднее «АБЗ-Дорстрой» активизировал работы и у властей появилась уверенность, что компания сдаст объект досрочно – на три месяца раньше указан-

ного в госконтракте срока. Но в итоге виадук сдали согласно графику. «Благодаря слаженной работе инженеров и заказчика были приняты оптимальные решения, чтобы, не срывая сроков, завершить строительство», – прокомментировал Леонид Гиндин.

Еще одно препятствие во время реализации проекта – владельцы земельных участков. Они, узнав о том, что их земли попадают в границы стройки, «заломили на них ценник». По словам губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, на данном путепроводе осталось закрыть этот вопрос с одним собственником. «Сегодня принято решение по расселению последнего жилого дома, что позволит запустить не только рабочее движение, но и обычное», – говорит Александр Дрозденко. – Нам было важно закончить основные строительные работы и открыть здесь рабочее движение, чтобы подтвердить состоятельность региона в возведении подобных объектов. Мы получили бесценный опыт, который позволит нам не только завершить оставшиеся виадуки в Выборгском и Гатчинском районах, но и начать проектирование и строительство новых региональных путепроводов».

Проект реализован в рамках Соглашения об организации разработки проектной и сметной документации и совместном финансировании проекта между ОАО «РЖД» и Ленинградской областью в лице Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области. Рабочее движение по путепроводу открылось 14 октября.

справка

Железная дорога ст. Выборг – ст. Каменногорск построена в 1891-1892 годах. Участок Выборг – Каменногорск является составной частью однопутной железнодорожной линии Выборг – Каменногорск – Хийтола. Автодорога Комсомольское – Приозерск относится к III категории дорог с приведенной среднегодовой суточной интенсивностью движения 5901 авт./сутки и пересекает железную дорогу на станции Возрождение.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XV ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

3 ноября 2016 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга
(переулок Гривцова, д. 5)

Начало в 11:00

Регистрация участников с 10:00

XIV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

9 декабря 2016 года

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

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

16+

РЕКЛАМА

БЭСКИТ®

24-й год

экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое

обоснование

строительства

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

РЕКЛАМА

«Город» вывели на торги

Максим Еланский / Земельные активы ГК «Город» в Каменке выставлены на торги. Предполагается, что за вырученные с продажи средства будет решена проблема обманутых дольщиков компании.

Российский аукционный дом (РАД) анонсировал продажу территории площадью 50 га в Каменке. Земельный участок ранее принадлежал скандально известной ГК «Город», имеющей почти 5 тыс. дольщиков. Продавец земли – ООО «Простор», бывшая структура строительной группы, сейчас подконтрольная бизнесмену Артему Маневичу и банку «Санкт-Петербург».

Реализовывать землю в Каменке будут 8 отдельными лотами размером от 3,6 до 8,5 га, предназначенными только для строительства жилья. Стартовая суммарная стоимость всех участков составляет около 8 млрд рублей. Торги должны пройти до конца года.

Генеральный директор РАД Андрей Степаненко отмечает, что предложение уникально для застройщиков. Готовый проект планировки территории в сочетании с отсутствием обременений по социальной инфраструктуре гарантирует проекту быструю окупаемость и прибыльность. «В 2016 году, после внесения изменений в ПЗЗ, на этой территории стало возможным строить дома высотой до 40 метров, с локальными доминантами до 75 м. Если покупатели решат пересогласовать проект планировки в соответствии с новым регламентом, экономический эффект строительства значительно увеличится», – подчеркивает он.

По мнению генерального директора компании Colliers International в Санкт-Петербурге Андрея Косарева, в случае продажи участка по лотам покупателями могут выступить практически любые крупные и средние застройщики Санкт-Петербурга. Возможностью приобрести участок целиком располагают единичные игроки – такие, как ЛСР, «Эталон» и Setl Group. Учитывая уровень градостроительной подготовки территории, который можно охарактеризовать как очень низкий, вряд ли площадкой заинтересуются неместные игроки, потому как они крайне редко заходят в проекты, не имеющие градостроительной документации. Внешние игроки в идеале рассматривают проекты с полученным разрешением на строительство.

«Главное достоинство данного участка – то, что городская администрация готова взять на себя возведение социальной инфраструктуры. Кроме того, этот район по-прежнему – один из самых востребованных и популярных, где в перспективе появится новая станция метрополитена, которая повысит ликвидность



Дольщики ГК «Город» неоднократно пытались приковать внимание властей к недостроям

Плюс данного участка в том, что городская администрация готова взять на себя возведение социальной инфраструктуры

недвижимости. Однако недостатков достаточно много. Помимо конкуренции со стороны крупных жилых проектов, присутствуют нерешенные градостроительные вопросы: на текущий момент не разработаны градплан, необходимы инженерные сети и дороги. «Разрабатывать проектную документацию, получать разрешение на строительство – очень долгий путь», – считает Андрей Косарев.

Напомним, ГК «Город», собственниками которой по очереди были братья Руслан и Максим Ванчуговы, строила жилые комплексы «Ленинский парк», «Прибалтийский» и «Морская звезда». С начала 2014 года ход работ на стройках замедлился, а к концу года они и вовсе остановились. В 2015 году вице-губернатор Петербурга Игорь Албин взял под личный контроль ситуацию по достройке

объектов. Чиновник стал инициатором создания ГУП, под контролем которого субподрядчики должны завершить ввод долгостроев. К проекту был подключен банк «Санкт-Петербург», который под залог земли в Каменке открыл кредитную линию в 2 млрд рублей на финансирование строительства. В августе этого года проблемную ГК «Город» у Ванчуговых, сейчас находящихся под следствием, приобрел бизнесмен Артем Маневич. Вместе с банком «Санкт-Петербург» сын убитого в 90-х годах вице-губернатора Петербурга пообещал достроить объекты компании, в том числе за счет продажи земельных активов на севере города.

Несколько дней назад заместитель председателя Комитета по строительству Евгений Барановский сообщил, что очередной денежный транш в размере 470 млн рублей от банка «Санкт-Петербург» должен поступить до 10 октября. Перечисленные средства будут распределены между подрядными и субподрядными организациями для продолжения строительных работ. По словам чиновника, к 1 ноября на объектах будет закрыт тепловой контур и дома должны быть готовы к пуску теплоснабжения. Кроме того, по распоряжению вице-губернатора Игоря Албина, для осуществления контроля над выполнением текущих строительных работ, над генподрядчиком чиновниками будут еженедельно проводиться технические надзоры с поэтажным обходом строительных объектов.

Отметим, что 10 октября были продлены все разрешения на строительство ЖК «Ленинский парк» (до 30.09.2017), ЖК «Прибалтийский» (до 31.03.2018), ЖК «Морская звезда» (до 31.12.2018).

В рядах дольщиков нет единого мнения относительно новости о назначении торгов по Каменке. По мнению некоторых из них, нет гарантий, что после продажи земли деньги пойдут на достройку объектов. Вторые считают, что работы должны пойти активнее, так как появятся живые большие деньги.

По словам активиста группы дольщиков ГК «Город» Натальи Бурмистровой, более печальна новость о том, что ГСУ (Главное Следственное управление) арестовало около 600 свободных квартир. «На мой взгляд, это за гранью. Фактически на период следствия этой недвижимости невозможно будет распоряжаться. Квартиры нельзя будет продать и вложить вырученные средства в достройку кварталов», – делает выводы она.

ГК «Город»: только цифры



НЕ ДОСТРОЕНЫ:

ЖК «Ленинский парк», «Прибалтийский» и «Морская звезда»



ОКОЛО 5 ТЫС.

человек являются дольщиками ГК «Город»



ОКОЛО 10 МЛРД

рублей необходимо на достройку объектов ГК «Город»



50 ГА

земельный актив ГК «Город» в Каменке

Источник: открытые данные

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

» 24 октября

♦ Спецвыпуск к Ярмарке недвижимости

» 31 октября

♦ Технологии и материалы: Рынок бетона
♦ Энергоэффективность и энергосбережение

» 7 ноября

♦ Рубрика: Управление и рынок труда
♦ Технологии и материалы: Рынок ЖБИ
♦ Жилье

» 14 ноября

♦ Приложение: Финансы и страхование
♦ Технологии и материалы: Панельное домостроение
♦ Жилье
♦ Энергоэффективность

реклама



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ № 31 (721)
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК 24 октября 2016 года

СПЕЦВЫПУСК К ЯРМАРКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ВАМ ЕСТЬ, ЧТО ПРЕДЛОЖИТЬ ПОСЕТИТЕЛЯМ ВЫСТАВКИ?

НОВАЯ РУБРИКА «ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ?»:

- общая информация о застройщике;
- локация объекта;
- инфраструктура;
- варианты доступного жилья;
- программы рассрочки и ипотеки.

ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ!

Тел.: (812) 605-00-50
Отдел рекламы

РЕКЛАМА

Проектным управлением – по админбарьерам

Анастасия Лаптёнок / Метод проектного управления, внедряемый в правительстве Ленобласти, сможет использоваться для снижения административных барьеров для бизнеса, а именно – для сокращения сроков присоединения к электросетям и выдачи разрешений на строительство. ➔

В правительстве Ленобласти состоялось первое заседание организационного штаба проектного управления. Заместитель председателя правительства Ленобласти по экономике и инвестициям Дмитрий Ялов представил организационную систему управления проектами и рассказал об основных принципах нового метода.

Новым способом будут управляться реализация поручений Президента РФ (проекты, направленные на улучшение инвестиционного климата), задачи, прописанные в региональной стратегии социально-экономического развития и проекты, вытекающие из федеральных проектных инициатив.

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко выделил три типа проектов: экономические (стоимостью от 100 млрд рублей), проекты инженерной инфраструктуры (от 1 млрд рублей), социальные проекты – бюджетные и на основе ГЧП (от 1 млрд рублей).

На проектное управление переведут крупные стройки и крупные реформы. Так, в список пилотных войдет десяток важных для региона проектов: ЗАО «Криогаз», строительство поликлиники и детской больницы в Сертолово и онкологического центра в поселке Кузьмоллово, проект Комитета по труду и занятости Ленобласти «Займись делом», модернизация кадровой службы самого правительства. При наличии финансирования этот ряд дополняют развязки в Мурино и Ново-Девяткино, возведение мостов через реки Свирь и Волхов, а также поддержка инвестиционной деятельности в промышленных зонах.

Кроме того, на проектное управление могут перевести и строительство газопровода «Северный поток-2» и более мелкие проекты «Газпрома», реализуемые на территории региона. «Все проекты, которые заявлены «Газпромом», мы точно будем включать, – заверил губернатор Дрозденко. – Они локальные и без нас точно не полетят».

Окончательный список тестовых проектов будет сформирован в январе 2017. К этому времени должна быть разработана нормативная база для системы проектного управления. Перейти к тиражированию системы планируется уже в 2018 году.

По словам Дмитрия Ялова, метод проектного управления в дальнейшем будет использован в проектах дорожной карты национальной предпринимательской инициативы. «Две центральные дорожные



К 2017 году средний срок присоединения к электросетям должен быть сокращен со 103 до 80 дней



Реестр проектов оргштаба проектного управления



Источник: Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области

карты имеют своей целью сократить сроки присоединения к электросетям и сроки выдачи разрешений на строительство. Это наши проблемные зоны, мы не довольны тем, как обстоят дела в этом направлении. Динамика хорошая, но наши позиции далеки от идеала», – прокомментировал г-н Ялов.

Напомним – согласно целям, поставленным штабом по снижению админбарьеров, к 2017 году средний срок присоединения к электросетям должен быть сокращен до 80 дней, а средний срок получения разрешения на строительство – до 140 дней. На сегодняшний день эти показатели составляют 103 и 156 дней соответственно.

По словам Дмитрия Ялова, выдачу разрешений на строительство затягивает сбор необходимых документов, и задача правительства – оптимизировать все этапы этого процесса. «Нас беспокоит конечный эффект для потребителя. Необходимо, чтобы монополисты выдавали техусловия не через месяц, а гораздо быстрее. Тогда мы сможем подготовить все документы за 130 дней и за 3 дня выдать разрешение», – пояснил чиновник.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области.

блог-эксперт

Слагаемые проектного финансирования



Руслан Ерёмченко, заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра – вице-президент банка ВТБ

В целом спрос на финансирование в строительной отрасли зависит от общей макроэкономической ситуации. И в силу сложности долгосрочного прогнозирования заявок на инвестиционные кредиты поступает не так много, однако в последнее время Северо-Западным региональным центром банка ВТБ было одобрено кредитование нескольких новых проектов ведущих игроков рынка – крупных заемщиков, у которых есть значительный опыт в разработке долгосрочных бизнес-планов и их реализации. Для банков девелоперы традиционно являются привлекательной категорией клиентов, в свою очередь для девелоперов проектное финансирование – зачастую единственный источник финансирования развития депрессивных территорий.

Мы индивидуально подходим к заемщикам. Проект должен быть экономически эффективен, а также тщательно проработан с юридической стороны. Для реализации должно быть создано отдельное юридическое лицо. В этом случае в обеспечение принимаются акции или доли самого предприятия, залог имущества инициатора проекта, которое должно быть застраховано от риска утраты, залог участка земли, на котором ведется строительство или права на его аренду. Обеспечением также может быть поручительство материнской компании.

При рассмотрении кредитных заявок большое значение имеют корректность оценки величины общих затрат по проекту; детальное понимание источников возврата инвестиций и, соответственно, источников возврата запрашиваемого кредита; необходимость собственного участия инициатора проекта в его финансировании – как правило, не менее 30%. Также важным аспектом кредитных сделок является непредоставление банком отсрочки платежей по процентам на период до начала поступлений доходов от проекта. Мы внимательно оцениваем отраслевые риски, влияющие на кредитоспособность организации, например, возможное невыполнение обязательств поставщиками и подрядчиками, вероятность увеличения стоимости или сроков проекта. В качестве мер по минимизации рисков в отношении некоторых сделок вводятся дополнительные условия по обеспечению. Окончательное решение по сделке принимается на основании анализа совокупности факторов: финансовой устойчивости заемщика, положительной динамики выручки и прибыли, обеспечения кредита, опыта работы на рынке, экономики и сроков проекта.

В ходе проработки структуры сделки Банк совместно с клиентом ведет поиск итогового варианта с учетом возможности успешной реализации проекта, с одной стороны, и защиты интересов Банка как финансового института, рассчитывающего на возврат предоставленных кредитов в запланированные сроки, с другой.

мнение



Алия Фистюлева, заместитель генерального директора по капитальному строительству АО «Ленинградская областная электросетевая компания»:



– Решение о создании проектных офисов с целью повышения эффективности работы госаппарата в вопросах улучшения инвестиционного климата было принято на федеральном уровне. И, соответственно, проектное управление организуется с целью формирования проектных команд для реализации инвестиционных проектов. В данном случае, считаю, что проектное управление Ленинградской области возьмет на себя функции

по усилению контроля за реализацией инвестиционных проектов, в том числе социально значимых. Это делается для того, чтобы повысить эффективность и сократить сроки реализации проектов путем внедрения единой методологии управления проектами. В команду проекта будут включаться специалисты, ответственные за реализацию того или иного этапа и осуществляющие контроль процесса через сетевое планирование в информационной базе.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти утвердил дату** рассмотрения иска по существу, о банкротстве ООО "Инжиниринговая корпорация «Трансстрой-СПб» – бывшего генерального подрядчика строительства стадиона «Зенит-Арена» на Крестовском острове. Иск подало ООО «Рубеж» 25 августа. Суд принял к производству заявление о признании должника банкротом 6 октября. Ранее компания «Рубеж» и инжиниринговая корпорация «Трансстрой-СПб» не участвовали в совместных судебных разбирательствах. Отметим, что в октябре и ноябре также будут рассмотрены иски городского комитета по строительству. Ведомство через суд зафиксировало расторгнутыми контракты с корпорацией «Трансстрой», заключенные 19 ноября 2013 года и 6 ноября 2014 года, а также контракт с инжиниринговой корпорацией «Трансстрой-СПб» («Инжтрансстрой-СПб») от 10 ноября 2014 года.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** ООО «Строительная компания "Бриз"» к ЗАО «Маратекс». В его рамках истец взыскал с ответчика 1 625 140,73 долларов как долг по аренде помещений. Из судебных материалов следует, что компания «Бриз» (управляющая компания ТРЦ «Галерея») в 2011 году по договору аренды представила компании «Маратекс» – продавцу одежды, работающему под брендом Esprit – два помещения, 514,90 кв. м и 728,3 кв. м. Ссылаясь на неисполнение ритейлером обязанности по внесению арендной платы по договорам за период с 01.12.2014 г. по 05.08.2015 г., арендодатель обратился в суд. Расчет задолженности был произведен истцом по ставкам, предусмотренным договором, исходя из суммы, соответствующей 150% размера арендной платы, предшествующей дате прекращения договоров. С данным расчетом согласился арбитражный суд.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск** администрации города Пикалево к ООО «Строй-Инвест». В его рамках чиновники обязуют ответчика довести до конца работы по строительству тепличного комплекса в городе. Компании необходимо будет достроить к теплице дорогу, ливневую сеть, подключить электроснабжение. Стоимость данных видов работ определена в сумму 49 млн рублей. Напомним, в 2012 году между сторонами был подписан контракт. Согласно ему «Строй-Инвест» должен был провести инженерные коммуникации в строящемся тепличном комбинате. Стоимость работ была определена в 159 млн рублей. Весной этого года с ООО «Строй-Инвест» было взыскано 13,6 млн рублей за срыв сроков работ на объекте.

➔ **В арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поступило 16 исков** к контрагентам от ПАО «Ленэнерго». Через них сетевая организация намерена расторгнуть договора технического присоединения. Причина – невыполнение клиентских обязательств. В итоге подключить их объекты к сетям невозможно. Иски к контрагентам «Ленэнерго» подает впервые, хотя раньше, напротив, именно они пытались взыскать с компаний деньги за несвоевременное подключение к электросетям.

«Усть-Луге» дали месяц

Максим Еланский / Власти Ленобласти готовы погасить перед банком ВТБ долги компании «Усть-Луга», занимавшейся строительством промышленного морского порта в регионе. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти перенес рассмотрение дела о банкротстве ОАО «Компания «Усть-Луга» с октября на ноябрь. Инициатором дела является банк ВТБ. За месяц в судебную инстанцию должны быть представлены доказательства оплаты долга ответчика перед истцом в сумму 533 млн рублей. Погасить задолженность должно правительство Ленинградской области.

Задолженность более полумиллиона рублей перед банком ВТБ образовалась по кредитному договору, заключенному в 2010 году. Гарантом по предоставленному займу выступило правительство Ленобласти, владеющее 21% акций «Усть-Луги». Срок полной выплаты кредита наступил в конце 2015 года, однако деньги возвращены не были.

В прошлом году ВТБ подал иск к «Усть-Луге» с требованием выплаты долга. Стороны пришли к мировому соглашению, согласно которому заемщик должен был вернуть деньги до марта 2016 года. Обязательства «Усть-Луга» не выполнила. Весной этого года банк подал иск о банкротстве строительной компании. Третьей стороной в деле выступали власти 47-го региона.

Ранее представители «Усть-Луги» заявляли, что конфликт с ВТБ можно урегулировать. Компания готова погасить задолженность за счет продажи ряда активов. В частности, организация в начале этого года закрыла сделку по продаже группе «ИСТ» искусственно сформированного земельного участка – намыва на территории порта.

В течение последних месяцев прошло несколько судебных заседаний, на которых определялось финансовое состояние «Усть-Луги». В сентябре банк ВТБ направил исполнительный лист о взыскании долга непосредственно в правительство Ленобласти, как гаранту погашения кредита.

Первый заместитель председателя правительства Ленинградской области Роман Марков сообщил, что сейчас специалисты комитета финансов вместе с юристами проводят экспертизу документа в части обеспечения соответствия его исполнения бюджетному законодательству региона. «Это необходимо для корректного учета данных расходов. Правительство региона



Порт Усть-Луга строился более десяти лет

справка

Компания «Усть-Луга» была создана в 1992 году для строительства морского порта на Лужской губе Финского залива. Работы на площадке начались в 2000 году. Строительство велось в формате ГЧП. Приблизительный объем инвестиций в проект составлял 200 млрд рублей. Из них около 16% – средства

федерального бюджета и Инвестиционного фонда РФ. Остальные деньги вкладывали Ленинградская область, крупные банки и коммерческие компании. Ранее к западу от порта Усть-Луга предполагалось создать многофункциональный туристско-рекреационный комплекс.

дорожит своей репутацией, и нет никаких сомнений, что Ленинградская область выполнит свои обязательства в установленном законом порядке. Платеж будет произведен в установленные законом сроки и в сумме, подтвержденной расчетами. Данные выплаты не скажутся на исполнении других бюджетных расходов области. Ни одна социальная или инвестиционная программа не пострадает», – подчеркнул чиновник.

Старший юрист компании «Арбитр Северо-Запада» Сергей Лебедев полагает, что тяжба о банкротстве компании «Усть-Луга» подходит к логическому концу. Стороны, а именно ВТБ и чиновники Ленобласти, имеют общее понимание решения сложившейся ситуации. «Тем не менее, погашение задолженности не

гарантирует того, что банкротства «Усть-Луги» можно будет избежать, так как фактически уже есть подтверждение того, что организация финансово несостоятельна. Вероятнее всего, будет введена процедура наблюдения, которая является подготовительным этапом начала банкротного производства», – считает юрист.

цифра

533 млн

рублей – долг компании «Усть-Луга» перед банком ВТБ

тендеры

➔ **ГКУ «Управление строительства Ленинградской области» определило проектировщика** спорткомплекса в Токсово. Победителем признано ЗАО «Проектно-инвестиционная компания» (Кострома), за 7,7 млн рублей. Начальная цена контракта составляла 11 млн рублей. Костромичи опередили шестерых претендентов из Петербурга, Ленинградской области и Пскова. Как следует из задания, участок под строительство площадью 2500 кв. м расположен в Токсово на улице Спортивной, 6. В трехэтажном здании следует предусмотреть помещения для временного проживания спортсменов, зал для индивидуальной силовой подготовки и фитнеса, санузел с душевыми, кухню, кабинеты тренера и врача. Фундамент – монолитный железобетон,

основа здания – воздухоопорное сооружение, блок-модули. На проектирование отведено 300 дней.

➔ **Комитет по информатизации и связи Санкт-Петербурга объявил конкурс** на создание паспортов объектов благоустройства. Получатели электронных паспортов – территория, земельный участок независимо от формы собственности, фасад объекта некапитального и капитального строительства, декоративное, техническое, планировочное, конструктивное устройство, растительный компонент, различные виды оборудования и оформления, покрытие, малая архитектурная форма и другие элементы благоустройства. В обязанности исполнителя входит разработка проектных решений по порталу,

разработка и оформление комплекта документации техпроекта портала, рабочей документации и многое другое. Стоимость работ определена в сумму 14,1 млн рублей. Прием заявок идет до 28 октября, торги назначены на 3 ноября. Контракт заключается до 9 декабря текущего года.

➔ **ГУП «Водоканал СПб» объявил о конкурсе** на выбор подрядчика краткосрочного ремонта снегоплавильных пунктов. Работы будут проведены на объектах в Колпино, на Краснопутиловской улице, Октябрьской набережной, Петергофском шоссе, Рижском проспекте, проспекте Стачек, Волхонском шоссе, набережной Обводного канала, Мебельной улице и Кушелевской дороге. Стоимость контракта определена

в сумму 12,9 млн рублей. Заявок ждут до 31 октября, итоги подведут 7 ноября 2016 года. На работы отведено два месяца.

➔ **Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга определил подрядчика** на подготовку проекта разрешения на создание искусственного земельного участка в Невской Губе Финского залива севернее острова Котлин. Выиграл тендер «Ленгидропроект», предложивший самую низкую цену – 6,2 млн рублей при начальных 8,3 млн рублей. Проект должен быть готов в декабре текущего года. Предложения об образовании намыва впервые прозвучали в 2009 году. Ориентировочная площадь нового земельного участка может составить до 344 га.

Виталий Жданов:

«В программе переселения мы хотели бы использовать единого заказчика»

Татьяна Крамарева / Все объекты, предусмотренные программой переселения граждан из аварийного фонда, будут введены в эксплуатацию – подчеркивает Виталий Жданов, председатель регионального Комитета по строительству. ➔

– Как бы вы охарактеризовали реализацию нынешнего этапа программы переселения?

– Среди российских регионов по расселению аварийного жилья Ленинградская область – в крепких середняках. Показатели, установленные нам Правительством РФ, выполнены на этапе 2014-2015 годов и выполняются в рамках реализации этапа 2015-2016 годов. На следующем этапе, к сентябрю 2017 года, когда вообще завершается действие программы переселения граждан из аварийного фонда, рассчитанной на 2013-2017 годы, мы должны предоставить новое жилье 2 770 жителям Ленинградской области, расселив 43,54 тыс. кв. м.

Всего в программе участвует 97 муниципальных образований, в рамках каждого этапа – около 40. И с каждым муниципальным образованием необходимо проводить индивидуальную работу, в том числе разъяснительную, и контролировать исполнение программы. Мы, хоть и не выступаем в качестве заказчика, а только субсидируем средства эти муниципальным образованиям, – однако принимаем непосредственное участие в управлении этим процессом.

– Все ли муниципалитеты Ленобласти, в конце концов, расселят свой аварийный фонд? Или где-то он вообще отсутствует?

– Программа имеет заявочный характер. Перед ее формированием муниципальные образования нам, как ответственному за это комитету, направляли данные о домах, признанных аварийными до 1 января 2012 года. Соответственно, эти муниципальные образования и дома (всего 937 домов общей площадью чуть более 191 тыс. кв. м) вошли в программу. Есть районы, для которых расселение аварийного фонда – вопрос первостепенной важности. Например, заявки от муниципалитетов Волховского района составили четверть всей программы (надо построить около 50 тыс. кв. м). Очень много аварийного жилья и в самом Волхове, и в другом крупном городе этого муниципального района – Сясьстрое. Есть и другие «тяжелые» районы. В итоге за четыре года мы должны переселить более 12 тыс. человек.

– Это действительно удастся сделать?

– Мы стараемся выдерживать параметры программы, хотя, не скрою, каждый год возникает новая проблема с очередным муниципальным образованием. Мы к этому привыкли и, так или иначе, находим пути решения. Понятно, что не способствует выполнению этой программы очень низкая стоимость квадратного метра – 36 431 рубль. Поэтому решением на уровне субъекта Федерации для объектов, строящихся в рамках этапа 2016-2017 годов, мы увеличили стоимость квадратного метра до уровня других жилищных программ по поддержке граждан – до 41 тыс. рублей, что потребовало из областного бюджета 210 млн рублей.

Проблемы возникают и с юридическим «закрытием» этапов. На сегодня, хотя мы выполнили целевые показатели, с юридической точки зрения этап 2014-2015 годов не завершен, поскольку еще заканчивается

Фото: Никита Крючков



Дома, которые будут введены в эксплуатацию по программе расселения аварийного жилья в ближайшее время

Муниципальный район	Населенный пункт	Адрес объекта
Всеволожский	дер. Янино	ул. Новая, уч. 14а, 1-й корпус
Всеволожский	г. Всеволожск	Ул. Шишканя, д. 14
Волосовский	г. Волосово	ул. Краснофлотская, д. 11а
Кировский	пгт Мга	пер. Березовый, 4
Выборгский	г. Выборг	мкр. Калининский, ш. Сайменское, д. 32 (два дома)
Выборгский	п. Рождино	ул. Тракторная
Гатчинский	пгт Сиверский	ул. Красная, д. 33А
Приозерский	п. Починок (Ларионовское сельское поселение)	Ленинградское шоссе

Источник: Комитет по строительству Ленинградской области

строительство объектов в Вознесенском городском поселении и Щегловском сельском поселении.

– А что с завершением этапа 2015-2016 годов?

– Уже сегодня очевидно, что три муниципальных образования не смогут, к сожалению, выйти на финишную прямую в срок. В Отрадном (Кировский район) для завершения строительства администрации пришлось искать нового застройщика, и дом, скорее всего, будет введен в эксплуатацию только в I квартале 2017 года. В Сясьстрое (Волховский район) из-за банкротства застройщика администрация заключает новый муниципальный контракт. В пгт Токсово не успевают построить два дома.

– Можете ли вы назвать муниципальные образования, которые наиболее эффективно решают проблему расселения аварийного фонда?

– Недавно мы сопровождали губернатора, объезжая Кириши и Глажево, где из-за отсутствия подходящего жилья на вторичном рынке для переселенцев построен единственный в Киришском районе дом. И когда мы вручали ключи новоселам, а потом пили чай в одной счастливой семье, я сказал Александру

Юрьевичу Дрозденко, что Глажевское сельское поселение – одно из тех муниципальных образований, в которые мне нет необходимости приезжать для решения каких-то особо сложных вопросов. Даже с застройщиком я познакомился буквально за несколько минут до приезда губернатора на церемонию вручения ключей. И, напротив, как правило, с застройщиками и муниципальными образованиями, у которых постоянно возникают проблемы, мы знакомы очень хорошо.

– Стало ли вам проще работать по программе переселения, если сравнивать с первым этапом? И насколько эффективен механизм, при котором комитет выступает только перераспределителем бюджетных средств, но не заказчиком строительства?

– С внесением изменений в Градостроительный кодекс РФ в части обязательной экспертизы проектов даже малоэтажного строительства мы вынуждены разрабатывать новую экономическую структуру программы переселения, которая будет реализовываться в 2018-2022 годах. Заявки от муниципальных образований по домам, признанным аварийными после января 2012 года, уже принимаются. И таких домов уже сейчас больше, чем вошло в действующую программу: их

общая площадь порядка 200 тыс. кв. м, тогда как до сентября 2017 года будет расселено порядка 191 тыс. кв. м. Окончательные параметры программы определяются после того, как решение о ее реализации будет принято на федеральном уровне.

Что касается механизма реализации, мы внесли определенные изменения в региональное законодательство, поскольку хотели бы (и рассматриваем сейчас активно этот вопрос) использовать единого заказчика по строительству домов для переселенцев. Не скрою, скорее всего, это будет ОАО «ОблЖАИК». Через эту структуру, принадлежащую Ленинградской области, мы планируем предоставлять земельные участки целевым образом – такая возможность федеральным законодательством предусмотрена. Тем самым будут исключены затраты на организацию торгов.

– При расселении аварийного фонда возможно предоставление нового жилья в другом населенном пункте. Такие случаи есть в Ленобласти?

– Если на переезд согласен участник программы, то муниципальные образования решают этот вопрос. Потому что для них, по большому счету, не имеет значения, где именно в пределах субъекта РФ предоставить жилье взамен аварийного. Но такие случаи – редкость. Как правило, люди хотят получить новое жилье именно в том поселении, жителями которого они являются.

– Какие муниципальные районы подали наибольшее количество заявок на участие в программе расселения аварийного фонда в 2018-2022 годах?

– Районы, у которых ранее было большое количество аварийного жилья, скорее всего, войдут в той же пропорции и в новую программу. Хотя надо признать, что муниципальные образования и главы администраций по-прежнему не спешат признавать дома аварийными, потому что в этом случае немедленно следует представление прокуратуры о переселении граждан из такого дома. А маневренного фонда нет, и, в принципе, никакого фонда нет. По сути, возникает правовая коллизия: глава администрации обязан исполнить предписание прокуратуры, но возможности для этого отсутствуют. В этом смысле мотивация у комиссий, признающих дом аварийным, снижена. Но мы убеждаем муниципалитеты подавать заявки в новую программу, потому что потом, когда она будет утверждена и согласована в Минстрое, внести изменения в нее уже будет очень сложно.

КСТАТИ

Объект в г. Отрадное застройщику (ООО «КонтрСтрой») помогает достроить подрядчик ЗАО «Тайм».

В пгт Токсово и г. Сясьстрой дома достраиваются без привлечения новых подрядчиков.

В п. Щеглово застройщику (ООО «ГК Рассвет») помогает ООО «Фирма «СУ-13 Трест 32».

В пгт Вознесенье в помощь застройщику (ООО «Фирма Консент») привлечен подрядчик ООО «ЛенСоцСтрой».

Область выберет «мусорщика»

Игорь Федоров / До конца года Правительство Ленинградской области проведет конкурс – и выберет регионального оператора по обращению с отходами. ➔

Как рассказал начальник управления Ленинградской области по организации и контролю деятельности по обращению с отходами Николай Борисов, правительство Ленобласти приняло программу обращения с отходами и разработало территориальную схему обращения с отходами (ТСОО). Заместитель начальника департамента Росприроднадзора по СЗФО Оксана Авдиенко подтвердила слова чиновника, и добавила, что схема уже утверждена в Северо-Западном департаменте и центральном Росприроднадзоре.

Уточним, что постановлением Правительства РФ от 16 марта 2016 года №197 утверждены требования к составу и содержанию территориальных схем обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Согласно документу, ТСОО необходимо согласовать с Федеральной службой по надзору в сфере природопользования. Документ должен включать сведения о проведении инвентаризации источников образования твердых коммунальных и других видов отходов, с указанием адреса фактического местонахождения источника образования отходов, количества и видов отходов, образующихся от каждого источника. Также в ТСОО необходимо указать данные о количестве и видах образующихся отходов в каждом муниципальном образовании.

Схематический монополист

Наличие утвержденной схемы является обязательным условием для проведения конкурсного отбора регионального оператора по обращению с твердыми бытовыми отходами (ТБО). Таким образом Ленобласть выполнила все условия законодательства и готова к созданию регионального монополиста. Именно эта компания будет заниматься сбором, транспортировкой, обезвреживанием и захоронением твердых коммунальных отходов в отдельно взятом регионе. И именно с региональным оператором собственники будут заключать договор на услугу.

Необходимо уточнить, что компания-оператор будет заниматься сбором и переработкой исключительно ТБО. Строительный мусор и опасные отходы I-III класса к бытовым не относятся. По данным Росприроднадзора, ежегодно в Ленобласти генерируется около 900 тысяч тонн ТБО и ТКО. В ведомстве уточняют, что 400 тыс. тонн – это отходы жизнедеятельности дачников и приезжих в Ленобласть.



Сюда надо добавить городской бытовой и коммунальный мусор – 2 млн тонн в год. Нужно добавить, что городской мусор также захоранивается на полигонах Ленобласти. По разным оценкам, расходы на сбор, транспортировку, обработку и захоронение всего мусора может достигать пяти миллиардов рублей.

Контролируемый мусор

По словам Оксаны Авдиенко, в 2015 году, в связи со вступлением в силу изменений в ФЗ «Об отходах производства и потребления» и отдельные законодательные акты, перечень лицензируемых видов деятельности в области обращения с отходами был расширен: к обезвреживанию и размещению добавились сбор, транспортирование, обработка и утилизация. До 1 июля 2016 года был установлен переходный период. После этой даты все перечисленные виды деятельности в слу-

чае отсутствия соответствующей лицензии считаются незаконными. За данное правонарушение предусмотрена административная ответственность в виде штрафа, либо приостановление работы предприятия на срок до 90 суток, но по решению суда. Осуществление вышеперечисленных видов деятельности без лицензии может быть квалифицировано как незаконное предпринимательство, что влечет за собой уголовную ответственность. Ранее выданные лицензии на обезвреживание и размещение отходов I-IV классов опасности сохраняют свое действие до 1 января 2019 года.

За период с октября 2015 года по 10 октября 2016 года в Департамент Росприроднадзора по СЗФО поступило свыше 400 заявлений на получение лицензии, и более 100 – для переоформления, в результате выдано 330 лицензий и переоформлено – 86. Все отходы размещаются на 17-ти лицензированных объектах ТКО в Ленинградской области.

справка

➔ Размещение отходов на территории СЗФО осуществляется на 366 объектах, внесенных в Государственный реестр объектов размещения отходов. Две трети этих объектов предназначены для размещения промышленных отходов и являются собственностью промышленных предприятий. Размещение твердых коммунальных отходов осуществляется на 101 объекте, находящемся как в частной, так и в муниципальной собственности. В СЗФО соответствующие схемы разработаны или находятся в стадии согласования во всех субъектах, за исключением Вологодской области, где только 7 октября был проведен конкурс по выбору организации, которая займется разработкой территориальной схемы.

Однако представители области признают, что лицензированных свалок мало. «В Ленинградской области около двух тысяч несанкционированных свалок. Их площадь может составлять от 10 кв. м. Основная часть свалок – вдоль дорог, но они достаточно быстро ликвидируется коммунальными службами», – говорит Николай Борисов. По его словам, появление в регионе оператора должно решить проблему ликвидации существующих несанкционированных свалок и предотвратить появление таковых в дальнейшем.

Должностные лица признают наличие проблемы незаконного оборота мусора и стараются пресечь работу теневого бизнеса. «Пока оштрафовано три или четыре организации, работающие без лицензии», – уточнила помощник начальника департамента Росприроднадзора по СЗФО Евгения Агеева.

Остается добавить, что областные власти намерены развивать отрасль. По словам Николая Борисова, до декабря 2017 года в Ленобласти построят пять мусоросортировочных станций стоимостью 50 млн рублей. Кроме этого, будут обустроены два полигона для обслуживания Лодейнопольского и Подпорожского районов. На каждый из объектов планируют потратить более 70 млн рублей.

справка

В 2015 году в Ленинградской области образовано свыше 5,7 млн тонн отходов.

В Санкт-Петербурге в 2015 году образовано более 7,6 млн тонн отходов.

В 2015 году государственными инспекторами Росприроднадзора по СЗФО и сотрудниками профильных органов субъектов РФ выявлено 7628 несанкционированных свалок ТБО, из которых ликвидировано 6283.

Не забыть поздравить с Днем рождения!

17 октября
Игорь Александрович Силиверстов,
председатель совета директоров
АО «Логистический центр «Северная долина»

18 октября
Сергей Михайлович Булатов, генеральный директор ЗАО «СМУ-2»

22 октября
Александр Анатольевич Ольховский, управляющий директор,
вице-президент ПАО «Банк ВТБ»
Василий Геннадьевич Селиванов, генеральный директор
LEGENDA Intelligent Development

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

**ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯ** **ЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ**

УДОБНО **ВЫГОДНО**

профессиональная консультация,
гарантированная доставка (почтовая,
курьерская) под контролем
персонального менеджера

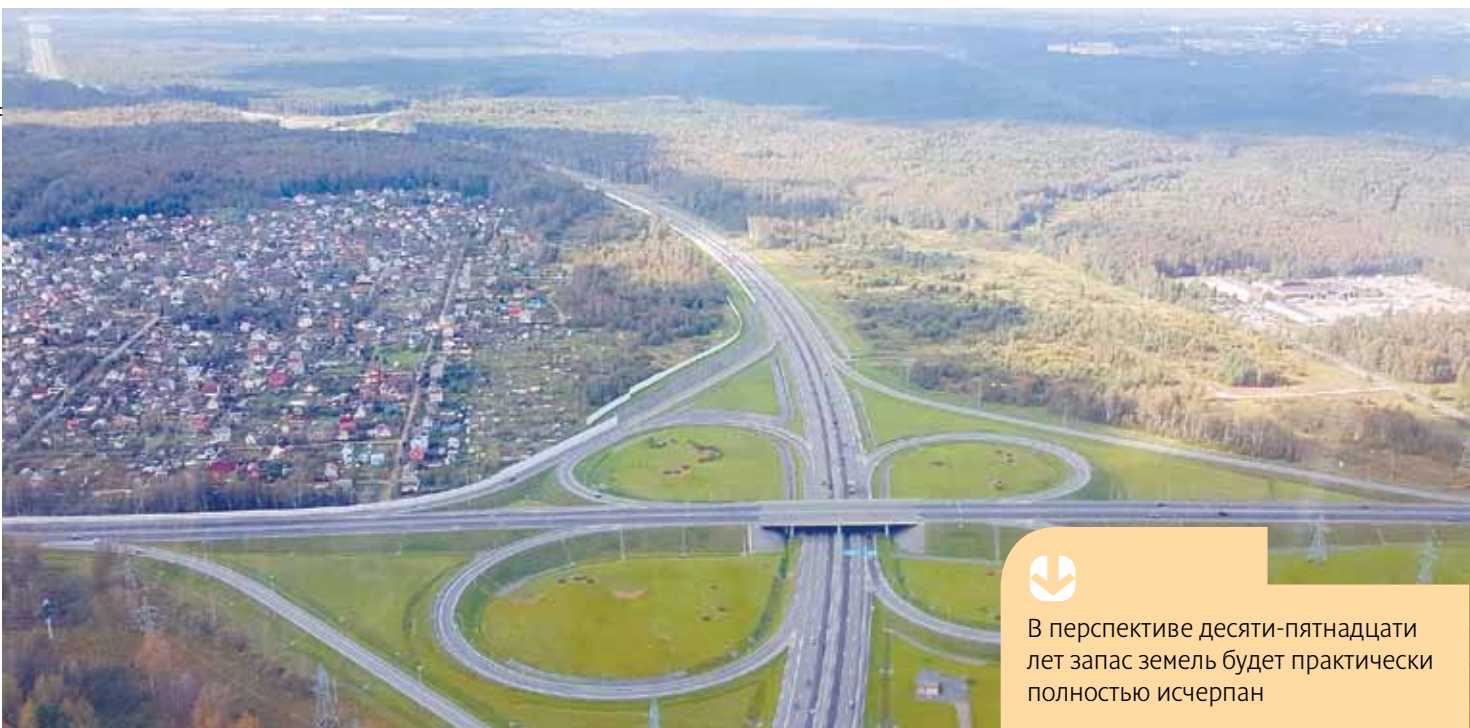
специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

Фото: Дарья Лигина



В перспективе десяти-пятнадцати лет запас земель будет практически полностью исчерпан

мнение



Ольга Трошева,
руководитель
консалтингового
центра
«Петербургская
Недвижимость»:



– Земельные наделы под проекты комплексного освоения территорий приобретаются редко, преимущественно крупными игроками рынка недвижимости, имеющими достаточно ресурсов для освоения масштабных территорий. Из относительно недавних подобных проектов можно отметить «Чистое небо» и «Солнечный город», проект квартальной застройки от ГК ЛСР на месте бывшего аэропорта «Ржевка», проект от ЦДС в Новосаратовке.

Ровная земля

Роман Русаков / В разгар кризиса рынок земли из-за переизбытка предложений и отсутствия спроса демонстрировал снижение цен на 10%. Однако сейчас ситуация стала выправляться – интерес к участкам восстанавливается.

Кризис понизил стоимость земельных участков. В то время многие игроки рынка пересматривали стратегию развития. Покупка земли для реализации будущих проектов в их первостепенные задачи не входила. Скорее, наоборот: девелоперы с нестабильной экономикой избавлялись от непрофильных активов. Лоты выставались на продажу и в целях оптимизации портфеля компаний.

«Избыток предложения на земельном рынке привел к тому, что стоимость участков снизилась минимум на 10%», – говорит Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский Мыс». Сегодня, по его мнению, ситуация на строительном рынке и в экономике страны стабилизировалась. «Оживление в отрасли повлияло на земельный рынок Петербурга. Стоимость земли под жилую застройку на окраинах города составляет 6-10 тыс. руб./кв. м. В пределах города средние цены на землю зафиксировались

на отметке 30 тыс./кв. м. Однако в зависимости от назначения и расположения участка, а также его инженерной обеспеченности стоимость может быть и выше. К примеру, в Калининском районе диапазон цен на отдельные лоты составляет 50-70 тыс. руб./кв.м, в исторической части Петербурга – Центральном и Петроградском районах – стоимость земли под застройку традиционно выше и может достигать 100-120 тыс. руб./кв. м», – рассказывает господин Оноков.

Виктория Константинова, директор по оценке NAI Besag, при этом отмечает, что, несмотря на относительно большой объем предложения земельных участков в Петербурге (130-150 шт.), большинство из них не соответствует требованиям девелоперов.

Дмитрий Крутов, руководитель аналитического центра ГК «Доверие», подсчитал, что в существующих административных границах Петербург обладает запасом

земли примерно 5400 га. В этот объем входят как участки, для которых уже утверждены ППТ, так и земли, которые лишь потенциально могут быть вовлечены в хозяйственный оборот. «На этих территориях с учетом ограничений высотности и плотности застройки возможно возвести чуть более 36 млн кв. м жилья», – прогнозирует господин Крутов. Доля подготовленных территорий разнится в зависимости от района и его близости к центру. Так, в обжитых кварталах процент таких участков достигает 50% от всего объема предложения. А в пригородных локациях – таких, как Курортный район, Выборгский и Красносельский, – доля подготовленных участков редко превышает 15%. Наиболее востребованы у девелоперов участки площадью чуть более одного гектара.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», говорит, что сегодня крупные массивы земли под застройку

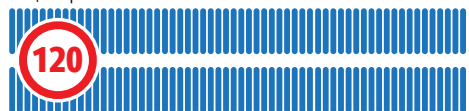
располагаются, к примеру, в Московском (пересечение Пулковского и Волхонского шоссе), Приморском (район Каменка), Выборгском (пос. Парголово), Пушкинском и Колпинском районах. Наиболее масштабные участки реализуются в Ленобласти (территории под г. Всеволожском, в поселке Бугры и в Ломоносовском районе).

«По нашим оценкам, наиболее востребованы участки площадью до 3 га. Из последних сделок такого масштаба можно отметить приобретение 2,8 га в Приморском районе застройщиком «ФСК Лидер», двух участков (1 га в Московском районе и 2 га в Калининском районе), купленных девелопером ЛенСпецСМУ. Также в Московском районе 0,5 га приобрела компания Setl City, а 2,8 га во Фрунзенском районе перешли к Glorax Development», – перечисляет госпожа Трошева.



Стоимость земли в Санкт-Петербурге (тыс. руб./кв. м)

В центре



В районе КАД



Источник: участники рынка

Неиссякаемый резерв

Роман Русаков / Потенциал строительства жилья в Петербурге и на прилегающих к нему территориях достаточно велик. В городской черте это большое количество производственных площадок, которые будут постепенно развиваться.

В «закадовых» зонах имеются огромные массивы бывших сельхозугодий (десятки тысяч гектаров), где также возможно жилое строительство. Виктория Константинова, директор по оценке NAI Besag, говорит, что дешевые земельные участки предлагаются во Фрунзенском, Красногвардейском и Колпинском районах.

Директор по инвестициям компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Анна Смольная отмечает, что и ближе к центральной части города есть в продаже участки достаточно большого размера – чаще всего это территории бывших промышленных предприятий. «Самая дешевая земля находится на прилегающих к городу территориях – как правило, за КАД и дальше. Стоимость варьируется в пределах 5-10 тыс. руб./кв. м, с учетом того, что будут получены все необходимые градостроительные согласования», – говорит Андрей Бойков, партнер Rusland SP. «Сейчас, в принципе, большинство инвесторов не рассматривают участки

без градостроительной документации. А если и рассматривают, то любые выплаты идут только после получения ГПЗУ. Постоянные изменения законодательства и правил игры не позволяют инвесторам покупать "кота в мешке", – поясняет господин Бойков. Юлия Голубева, руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге, говорит: «Большинство застройщиков отдадут предпочтение участкам либо с имеющимся пакетом исходно-разрешительной документации для строительства (согласованный ППТ (проект планировки территории), ГПЗУ (градостроительный план земельного участка) и разрешение на стро-

ительство), либо с понятными перспективами получения данных документов. Доля таких участков в предложении постепенно растет». «Доля земель с подготовленной градостроительной документацией в общем объеме предложения составляет

около 10%. Что же касается участков с инженерной подготовкой, то здесь имеется большая разница между вновь осваиваемыми территориями в районе КАД и участками в существующей застройке. На новых территориях инженерной подготовки, как правило, нет. На застройщика ложатся затраты на строительство инженерных сетей, очистных сооружений и т. д.», – отмечает госпожа Смольная.

Денис Лебедев, руководитель отдела развития ГК «Пионер», подтверждает, что участки с инженерной подготовкой продаются крайне редко. «В основном эта работа ложится на плечи будущего девелопера, покупающего земельный участок, но бывают и исключения, когда собственник проделал всю работу самостоятельно и тем самым поднял стоимость объекта», – резюмирует он.

мнение



Денис Лебедев, руководитель отдела развития ГК «Пионер»:



– Запасов территорий, пригодных для строительства жилой недвижимости, в городе достаточно, а вот окружение жилых кварталов и их транспортная доступность не всегда соответствуют требованиям комфортного проживания. Сейчас, в основном, спросом пользуются локации, где учтены все требования современного потребителя относительно удобного проживания.

Областные строители помогли Всеволожскому интернату

Анастасия Лаптёнок / ЛенОблСоюзСтрой провел в подшефном Всеволожском доме-интернате для престарелых и инвалидов благотворительную акцию, приуроченную к Международному Дню пожилых людей. 📸

1 октября в России отмечали День пожилого человека. Общественное объединение ЛенОблСоюзСтрой несколько лет оказывает шефскую помощь Всеволожскому дому-интернату для престарелых и инвалидов. Члены Союза – частые гости в интернате, и каждый значимый праздник для постояльцев не обходится без участия шефской организации, которая старается удовлетворить нужды своих подшефных. За четыре года областные строители оборудовали вход в интернат современным пандусом, оплатили обустройство соляной комнаты, помогли решить множество других насущных проблем.

В этом году подарком от ЛенОблСоюзСтроя стало оборудование комнат для проживания кнопками вызова персонала. В первую очередь это облегчит жизнь лежачим пациентам в палатах первого этажа. А для передвигающихся самостоятельно, но также нуждающихся в постоянной заботе жителей второго этажа возможность оперативно вызвать помощь станет дополнительной гарантией комфорта и безопасности.

Принцип действия системы вызова персонала состоит в следующем: пользователь нажимает беспроводную кнопку вызова персонала, которая передает поступивший сигнал на приемник дежурного сотрудника учреждения. Устройство информирует о вызове вибрацией, звуковой и световой индикацией. Одновременно на экране приемника высвечивается точное место нахождения постояльца, которому необходима помощь.

Праздник для души

В День пожилого человека праздничное настроение виновникам торжества создавали детский хор и ребята из танцевального коллектива «Азарт», хор духовенства Санкт-Петербургской митрополии под управлением дирижера Юрия Герасимова. Инициаторами приглашения исполнителей выступили члены ЛенОблСоюзСтроя. В перерывах между выступлениями артистов в адрес постояльцев интерната звучали теплые и искренние поздравления

Фото: Никита Крючков



Каждый значимый праздник для подопечных интерната не обходится без участия ЛенОблСоюзСтроя

от шефов, персонала, представителей администрации области и Свердловского городского поселения.

«Очень здорово, что этот праздник отмечается именно в октябре. Если мы выглянем в окно, то увидим золотую осень – теплую, красивую, спокойную. Я бы хотел вам пожелать, чтобы ваша жизнь была такой же, как эта осень – прекрасной, замечательной, теплой и радостной! Здоровья вам и всего хорошего! – обратился к пожилым людям президент ЛенОблСоюзСтроя Георгий Богачев. – А мы, строители Ленобласти, будем продолжать стараться какими-то мелочами сделать вашу жизнь чуть-чуть комфортнее».

«Мы не первый раз приезжаем сюда. Здесь действительно какая-то теплота, радостные лица. И всегда радостно видеть эти горящие глаза, которые не соответствуют тому, что называется «пожилой человек». У вас в душе много задора, на вас стоит равняться. Мы, со стороны «Строительного ресурса», как помогали,

так и будем помогать в силу своих возможностей. Хотелось бы вам пожелать долгих лет жизни и еще раз здоровья!» – продолжил праздничную речь вице-президент Союза «Строительный ресурс» Андрей Касьянов.

Заместитель председателя комитета по социальной защите населения Ленинградской области Владимир Максимов, выступая перед подопечными интерната, сообщил, что за последние четыре года финансирование на поддержание и ремонт государственных учреждений в регионе, в том числе и данного дома-интерната, увеличилось почти в десять раз. «Благодаря этому все государственные учреждения в Ленинградской области находятся в достойном состоянии. У нас в области нет ни одного аварийного учреждения. Мы и дальше будем делать все, чтобы вам здесь было комфортно и удобно. Долгих лет жизни!» – заверил он.

Но, помимо благоустройства, надлежащего состояния фасадов, инженерных

коммуникаций, социальные учреждения нуждаются и в ряде других, менее заметных, но не менее важных улучшений – таких, как комплексы для физической реабилитации и психоэмоциональной адаптации, различные тренажеры. Это поможет пожилым людям чувствовать себя лучше. В прошлом году одним из подарков стала соляная комната, оборудованная на первом этаже интерната при помощи ЛенОблСоюзСтроя.

Сотрудничество на благо

«Мы уже четвертый год работаем вместе с ЛенОблСоюзСтроем, у нас сделана прогулочная площадка, пандус у дома, соляная комната. Пожилые люди получают сладкие подарки. Люди очень благодарны, они радуются тому, что с каждым годом что-то добавляется, – рассказывает директор Всеволожского дома-интерната для престарелых и инвалидов Наталья Коровичева. – Кнопки вызова, которые добавились сегодня в каждой палате, – это тоже очень важная вещь».

«Не первый год ЛенОблСоюзСтрой проводит подобные мероприятия. Я считаю, что благотворительность – это святая обязанность любого человека, не важно, кто он – член Союза строителей или обыватель с улицы. О пожилых людях нужно заботиться, а кроме нас это делать некому, – поделился впечатлениями от праздника генеральный директор ГК «Академия», член правления ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов. – Сегодня каждый из нас внес посильную лепту в помощь интернату, но дело не только и не столько в ее размере. Лучшая помощь – та, что идет от чистого сердца».

ЛенОблСоюзСтрой выражает особую благодарность своим партнерам, с помощью которых удалось воплотить в реальность проект по программе «доступная среда» во Всеволожском доме-интернате для престарелых и инвалидов. А именно: ООО «ЛенРусСтрой», Союзу «Строительный ресурс», ГК «Академия», ООО «КВС», ГК «ЦДС», ООО «УК группы УНИСТО Петросталь», ООО «Квартал Румболово».

Фото: Никита Крючков



В интернате живут около 90 пожилых людей

Фото: Никита Крючков



Кнопка вызова оперативно поможет пациенту с ограниченными возможностями при любых затруднениях

Дмитрий Рытов: «Наше поселение и дальше будет привлекать людей»

Ольга Кантемирова / Аннинское сельское поселение Ломоносовского района будет преобразовано в город. Это дает новые возможности для развития территории, которую облюбовали застройщики. Глава местной администрации Дмитрий Рытов считает, что из-за активного строительства число местных жителей за пять лет может возрасти вдвое и для их комфортного проживания важно обеспечивать территорию соцобъектами и дорогами. ➔

– **Какие преимущества преобразования поселения из сельского в городское?**

– На изменение этого статуса мы потратили много времени и сил. Сейчас у нас проживает около 8 тыс. человек, хотя четыре года назад было всего 5,5 тыс. Планируем, что через пять лет число местных жителей возрастет до 15-17 тыс. человек. Один из важнейших плюсов преобразования поселения – более серьезная инженерная и социальная инфраструктура. Так, например, по медицинской части нужен кабинет врача общей практики или амбулатория. А для такого количества местных жителей хотелось бы построить поликлинический комплекс, не говоря о современных стационарах. Для городского поселения строительство таких масштабных объектов возможно.

Преобразование даст сохранение наполняемости бюджета. За последние годы, его размер, кстати, значительно вырос. В 2009 году он составлял 18,8 млн рублей, в 2016 году, с учетом привлеченных средств, был уже 153 млн рублей. Тем не менее, начиная с 2017 года, сельские поселения теряют доходы от НДФЛ: вместо прежних 10% им будет перечисляться всего 2%. А это сразу потеря порядка 15 млн в бюджете. Также сельские поселения не получают доходов от продажи и аренды земель. Раньше мы делили эти средства напололам с районом, сейчас эта привилегия осталась только у городских территорий.

– **Аннинское поселение – один из первых муниципалитетов Ленобласти, где был принят Генплан. Что он включает в себя?**

– Зоны урбанизации – КОТ – по Генплану расположены на севере поселения (пос. Новоселье) и северо-востоке (д. Куттузи). Еще в 2010 году в эти кварталы закладывались нормы городского поселения: много школ, детских садов и дорог. Аннино будет развиваться как поселок городского типа в основном с малоэтажным строительством (до 4-х этажей), дома большей этажности будут расположены точечно. В остальных населенных пунктах поселения будут строиться таунхаусы и дома до 4 этажей.

Кроме того, мы заложили в Генплан зоны промышленного развития в границах населенных пунктов (154 га) и за их пределами (357 га). Это делалось для того, чтобы жители новых микрорайонов могли работать недалеко от своего дома. Чтобы мы не превратились в спальный район, обслуживающий граждан, которые не приносят налогов ни поселению, ни району, ни региону.

– **Судя по новым проектам КОТ в поселении, строительные объемы значительно возросли?**

– Конечно. Первый жилой дом за 20 лет у нас был построен в 2013 году – кстати, по программе переселения из ветхого и аварийного жилья. В 2014 году ввели в эксплуатацию 10 тыс. кв. м, в 2015 году – 30 тыс. кв. м, в этом уже 50 тыс. кв. м. В 2017 году планы по вводу составляют 70-100 тыс. кв. м. То есть, по сути, объемы строительства жилья возрастают в арифметической прогрессии.

Фото: Никита Крючков



Сейчас у нас проживает около 8 тыс. человек. Через пять лет число местных жителей возрастет до 15-17 тыс. человек

– **Какие компании строят у вас?**

– В Аннино «47 трест» возводит малоэтажные дома. В Новоселье – это «Строительный трест» с ЖК «NewПитер» и УК «Новоселье» с проектом ЖК «Новоселье: городские кварталы». Там строятся дома с разрешенной высотностью 12 этажей. В д. Куттузи работы над проектом ЖК «Аннинский парк» ведут «УНИСТО Петросталь» и «СВП Групп». Сегодня в освоении у застройщиков находится примерно 210 га.

– **Сколько стоит «квадрат» в новых кварталах?**

– Средняя цена в Куттузи – 52 тыс. рублей за кв. м. В Новоселье – примерно 75 тыс. рублей.

– **Эти два населенных пункта действительно осваиваются комплексно?**

– Поскольку территории застраиваются действительно активно, мы старались проектировать «социалку» с опережением. Так, в пос. Новоселье не было детского сада с 1996 года и только за этот год там введены уже два. Первый, на 150 мест, – построил «ЛСР» по схеме ГЧП в рамках постановления областного правительства,

направленного на ликвидацию очередей в детсады. Второй – детсад на 145 мест по программе «Социальные объекты в обмен на налоги» от компании «Строительный трест». В феврале учреждение примет первых воспитанников.

По поводу Куттузи – по ППТ там будет два детских сада и школа на 800 мест. По плану, первый садик должен появиться в 2018 году, школа – в 2020 году. Согласно региональной программе «Светофор», по которой будут строиться эти объекты, половина затрат на работы область возместит.

Мы хотим, чтобы территория Куттузи развивалась комплексно. В связи с этим мы неоднократно проводили переговоры с застройщиками, собственниками земель. В ближайшее время в Комитете по архитектуре и градостроительству области будет утверждаться ППТ для проекта «Аннинский Парк» с единой дорожной сетью и необходимой социальной инфраструктурой

– **Хватает ли инженерной инфраструктуры для новых кварталов?**

– Главное тут найти золотую середину – вовремя, заблаговременно подводить

инженерию к сдающимся объектам. Как и все, сталкиваемся с различными проблемами, в том числе с энергетикой. Однако в этом году ситуация с электросетями должна несколько улучшиться: в Ленэнерго обещали подключить всех заявителей, которые заключили договоры с ними в частном секторе, идет реконструкция сетей. Будем надеяться, мы войдем в зиму без темных окон. Кроме того, для обеспечения электроэнергией старых и новых кварталов в Новоселье закачиваются процедуры по вводу в эксплуатацию новой подстанции ПС «Новоселье».

– **Расскажите о транспортной доступности поселения.**

– От Петербурга до нас не легко добраться. На севере поселения есть КАД с полноценной развязкой. Также есть еще одна дорога, не полная – в районе Новоселья, недалеко от Таллинского шоссе. Сейчас работаем с инвесторами над возможностью ее реконструкции, обеспечивающей еще два въезда на территорию поселения. На востоке поселения есть Таллинское, Аннинское и Ропшинское шоссе. Однако мы рассчитываем на рост населения и закладываем развитие транспортной инфраструктуры в соответствии с нашими планами.

Сейчас разрабатываются несколько проектов по улучшению транспортной доступности поселения. Во-первых, это увеличение пропускной способности Красносельского шоссе до четырех полос. Реконструкция будет проходить от КАД до южных границ Новоселья. Протяженность участка – 1,8 км. Строительство будет вестись за счет инвесторов – это «Строительный трест» и УК «Новоселье». В ближайшее время мы ждем экспертное заключение по проекту и получим утвержденную стоимость. Пока она составляет 280 млн рублей. Планируем, что дорогу построят в течение 2017 года.

Еще один проект – объезд Таллинского шоссе и Красного села, который берет начало от КАД западнее новосельской развязки. Также мы обсуждаем строительство дополнительных съездов с Аннинского шоссе, чтобы можно было выехать на КАД в обход Новоселья, Горелово и Красного села. Важным для нас проектом является новая трасса – дублер Таллинского шоссе, – с которой проектируется съезд в д. Куттузи.

– **В последнее время эксперты рынка утверждают, что ресурсы на северных пригородах Петербурга заканчиваются и скоро застройщики активнее пойдут на юг. Готовы ли вы к этому и почему девелоперам стоит обратить на вас внимание?**

– На нас уже обратили внимание, и я считаю, что запланированные строительные объемы вполне обдуманно. У нас нет желания превратить поселения в муравейник, важен баланс застройки. Именно поэтому наша территория и дальше будет привлекать людей – из окон здесь виден лес, есть возможность жить в пригороде с городским комфортом. У нас хорошее расположение, нормальная транспортная доступность, готовая инфраструктура. Поэтому – приходи да строй.

КСТАТИ

Генплан Аннинского сельского поселения включает в себя:

407,32 га – строительство жилых домов от 9 до 12 этажей; 17,5 га – строительство жилых домов до 5 до 8 этажей; 87,5 га – строительство жилых домов до 4 этажей; 15,5 га – малоэтажное строительство и таунхаусы; 705,6 га – ИЖС; 154 га – общественно-

деловая застройка; 135 га – промышленная зона в черте населенного пункта; 84,9 га – рекреационная зона в черте населенного пункта; 60,4 га – земли сельхозназначения в черте населенного пункта; 357 га – промышленная зона за чертой населенного пункта; 3281 га – земли сельхозназначения за чертой населенного пункта; 709 га – федеральные леса.

Зеленый баланс

Анастасия Лаптёнок / Территория Ленобласти, богатая природными ресурсами – лакомый кусочек для многих девелоперов и предпринимателей. О том, как поддерживать баланс между экономическим развитием территории и сохранением окружающей среды – в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета по природным ресурсам Ленинградской области Евгений Андреев. ➔

– Сегодня лесному фонду Ленобласти угрожают пожары, недобросовестные лесопользователи, строители с незаконной застройкой и насекомые-вредители. Как вы организываете защиту лесов?

– Если говорить о вредителях, а именно о жуке-короеде, то, к сожалению, единственным способом борьбы с ним остаются санитарные рубки. Такие меры часто вызывают недовольство жителей, проживающих на прилегающих к лесу территориях, а также активистов экологических организаций. Этой осенью ситуация несколько изменилась: с 1 октября 2016 года вступили в силу изменения в Лесной кодекс РФ (Закон №455-ФЗ от 30.12.2015 г.) в части совершенствования регулирования защиты лесов от вредных организмов. Конечно, в связи с указанными изменениями потребуются принятие дополнительных правовых актов, которые еще не приняты федеральными органами государственной власти. Согласно данному Федеральному закону, результаты лесопатологических обследований будут публиковаться на официальных сайтах профильных органов власти. В будущем это позволит исключить ряд вопросов – как со стороны жителей, беспокоящихся о лесе, так и со стороны «зеленых» активистов.

– А какие меры принимаются против незаконной рубки леса?

– Комитет по природным ресурсам Ленинградской области организует патрулирование на землях лесного фонда. Как правило, мы работаем в тесном взаимодействии с правоохранительными органами. Для этого нами разработана и утверждена концепция взаимодействия Комитета и ГУ МВД по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, кроме того, подготовлен и уже выполняется детальный план работы по декриминализации лесопромышленного комплекса Ленобласти. Но все же основная нагрузка лежит на Комитете. За 9 месяцев текущего года должностными лицами лесничеств осуществлено 17 857 патрулирований земель лесного фонда.

– Каковы результаты этого взаимодействия?

– За девять месяцев 2016 года было выявлено 203 случая нарушений, содержащих признаки преступления, предусмотренные статьей 260 Уголовного кодекса Российской Федерации (незаконная рубка лесных насаждений).

Общая сумма вреда, причиненного лесам, составила 30 847,6 тыс. руб. Материалы по всем фактам направлены в районные отделы МВД РФ. В настоящее время возбуждено 45 уголовных дел. Шесть нарушителей привлечены к уголовной ответственности. По 11 случаям незаконной рубки в возбуждении дел отказано.

– Избежать ущерба обычно помогают профилактические мероприятия, какие из них имеются в арсенале Комитета?

– После внесения изменений в Лесной кодекс РФ (Федеральным законом №415-ФЗ от 28.12.2013 г. введена глава 2.2 «Транспортировка древесины и учет сделок с ней») совместно с Управ-



лением ГИБДД ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области были организованы проверки автотранспорта, целью которых являлось выявление случаев отсутствия сопроводительных документов при перевозке древесины. В результате проведенных мероприятий, было проверено более 1,5 тыс. автомобилей, выявлено 11 нарушителей. В отношении всех задержанных правонарушителей возбуждены дела об административном правонарушении по ст. 8.28.1 КоАП РФ: 5 дел было возбуждено сотрудниками ЛОГКУ «Леноблес», 6 дел – ОВД. Общий размер административных штрафов, наложенных судом, составил 150 тысяч рублей.

В судебном разбирательстве по Кавголовскому озеру Комитет – единственный орган государственной власти, отстаивающий права РФ

– Но вырубка – это только одна из угроз. А какие меры принимаются против незаконной застройки земель лесного фонда?

– В соответствии с положениями Лесного кодекса РФ органам государственной власти субъектов Российской Федерации передана лишь часть отдельных полномочий в области лесных отношений (письмо Федерального Агентства лесного хозяйства № ВЛ-03-54/11079 от 16.09.2014 г.). В связи с чем Комитет по природным ресурсам Ленинградской области не вправе самостоятельно инициировать иски о возмещении ущерба из чужого незаконного владения. Такими полномочиями обладает как непосредственно Росимущество, так и его территориальные органы.

– В конфликте вокруг Кавголовского озера, участок береговой зоны которого был продан компании «Сити 78

Загородная недвижимость» как участник сельхозназначения, «дожать» ситуацию тоже помешало отсутствие полномочий?

– Я бы избегал давать комментарии в таком ключе. Хотя, в данном случае, мы действительно ограничены в полномочиях. Обращаю ваше внимание, что Комитетом были направлены сведения по факту незаконной сделки с упомянутым участком и материалы проверки в ТУ Росимущества по Ленинградской области. Кроме того, в рамках своих полномочий Комитет подал иск в суд в защиту имущественных интересов Российской Федерации на земли лесного фонда –

государственного экологического надзора Ленинградской области. К счастью, он, обладая необходимыми полномочиями, добился остановки деятельности компании «Сити 78 загородная недвижимость» на берегу Кавголовского озера до разрешения дела в судебных инстанциях.

– Ленобласть богата полезными ископаемыми. Как складываются отношения с разработчиками карьеров? Как часто осваиваются новые месторождения?

– Для своевременной и бесперебойной поставки нерудных строительных материалов на объекты строительства Ленинградской области необходимо своевременно замещать выбывающие из оборота выработанные участки недр новыми. Для этого Комитетом ежегодно проводятся конкурсы на право пользования участками недр, содержащими месторождения общераспространенных полезных ископаемых на территории Ленинградской области, по итогам этих конкурсов выдаются новые лицензии на пользование участками недр. По условиям лицензий, срок ввода в эксплуатацию новых горнодобывающих предприятий – 4-5 лет.

– Что сейчас наиболее активно добывают в Ленобласти?

– Наибольший интерес потенциальные пользователи недр проявляют к участкам, содержащим песок и песчано-гравийный материал, а также строительный камень для производства щебня. Так, в 2015 году было добыто 24 млн. кубометров песка и песчано-гравийного материала; 11 млн. кубометров строительного камня для производства щебня и 565 тыс. тонн кирпично-черепичных глин.

– Какова судьба выработанных карьеров? Есть ли успешные примеры рекультивации?

– Лесные участки после завершения работ по рекультивации принимаются специальной комиссией, в состав которой входят представители органов региональной и федеральной власти, а также сотрудники ЛОГКУ «Управление лесами Ленинградской области». В качестве успешных примеров можно привести рекультивированный карьер «Глобицы» в Ломоносовском районе (недропользователь – ООО «Мелиоратор») и Самарка во Всеволожском районе (недропользователь – ЗАО «Карьероуправление»).

– Какие сложности возникают при разработке новых карьеров? Насколько часто имеют место случаи нелегального использования недр?

– При размещении новых карьеров остается проблемой ограниченная пропускная способность существующей транспортной сети для перевозки полезных ископаемых.

Относительно случаев безлицензионной добычи – пресечение таких инцидентов, а также наложение штрафов, относятся к полномочиям Комитета государственного экологического надзора Ленобласти.

кстати

По итогам 9 месяцев 2016 года в Ленобласти были получены лучшие показатели по динамике погашения недоимки от лесопользователей за 6 лет. За последний месяц в арендаторы лесных участков перечислили в бюджеты разных уровней более 30 млн рублей. Абсолютное большинство неплательщиков либо полностью погасили задолженность, либо сформировали графики ее погашения, исполнение которых находится под контролем Комитета по природным ресурсам.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области.

Область профессионалов

Анастасия Лаптёнок / Ленинградская область готовится к проведению регионального этапа международного конкурса «Молодые профессионалы» (WorldSkills Russia). В феврале – марте 2017 года учащиеся разных специальностей поборются за звание лучшего.

В феврале – марте 2017 года на базе трех областных средне-специальных учебных заведений (ССУЗ) состоится отборочный этап соревнований молодых профессионалов. На подготовку и проведение мероприятия из регионального бюджета выделят 78,5 млн рублей. Большая часть средств пойдет на закупку необходимого для проведения конкурса оборудования: станков, программного обеспечения, строительных инструментов. Ими будут оснащены площадки, на которых будут проводиться соревнования.

Еще одной статьей затрат станут расходы на организацию WorldSkills Russia: аренду помещений, обустройство мест проведения соревнований, церемонии открытия и закрытия мероприятия, работу экспертов, сувениры и награды, медиа-сопровождение. Сумма орграсходов составит 6,5 млн и будет дополнительно предоставлена в январе 2017 года в рамках госпрограммы «Стимулирование экономической активности в Ленинградской области». Сумма предварительно одобрена в бюджетной заявке Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленобласти на 2017 финансовый год. Необходимо добавить, что данные расходы являются обязательными и рассчитаны Агентством развития профессиональных сообществ и рабочих кадров «WorldSkills. Россия».

Соревноваться в мастерстве молодые специалисты будут на трех площадках. В ГБПОУ ЛО «Кировский политехнический техникум» встретятся учащиеся, проходящие обучение по специальностям «Токарные работы на станках с ЧПУ», «Мехатроника», «Инженерный дизайн CAD», «Сетевое и системное администрирование», «Программные решения для бизнеса», «Электромонтаж». В ГАПОУ ЛО «Тихвинский промышленно-технологический техникум им. Е. И. Лебедева» посоревнуются в следующих видах мастерства: облицовка плиткой, обработка листового металла, плотницкое и столярное дело, технология моды. ГБПОУ ЛО «Гатчинский педагогический колледж им. К. Д. Ушинского» примет гуманитариев: дошкольное воспитание, преподавание в младших классах.

«Перечень площадок и компетенций сформирован, исходя из востребованности и актуальности профессий и специальностей для социально-экономического развития Ленинградской области, а также возможностей по подготовке и опыта участия образовательных организаций профессионального образования в чемпионатах различного уровня. Также учитывалось наличие подготовленных экспертов из числа сотрудников образо-



Оборудование для оснащения конкурсных площадок WorldSkills Russia

N	Компетенции	Оборудование	Поставщики\производители
1	Инженерный дизайн (САПР)	Манипулятор 3DConnexion SpaceMouse Pro, системный блок, мониторы, видеокарты, программное обеспечение	Группа компаний АСКОН; SOLIDWORKS RUSSIA; PTC\OUTODESK; SIEMENS
2	IT – сетевое и системное администрирование	Маршрутизатор Cisco 2901, коммутатор Cisco 2960, IP телефон линейки Cisco 7900, межсетевой экран Cisco ASA 5505	CISCO
3	Токарные работы на станках с ЧПУ	Станок токарный CTX 310 eco V3, верстак слесарный ФЕРРУМ, компьютер для Mastercam, режущий инструмент	DMG MORI; SANDVIK Coromat; Mastercam
4	Мехатроника	MPS станции	Festo Didactic
5	Электромонтаж	Программное обеспечение LOGO!Soft Comfort 8, корпус металлический ЩРН-243-1 74 IP54 "UNIVERSAL", ОВЕН ПР110-220.8ДФ.4Р	Орловский кабельный завод; ЗАО НПФ «Радио-сервис»\компания ОВЕН; IEK
6	Облицовка плиткой	Станок электрический для резки плитки (DeWalt D24000), лобзик электрический (TAURUS 3 RING SAW), аккумуляторная дрель-шуруповерт Festool C 12 Li 1,5 Set, шлифовальный станок (типа JET JSG-64), водопылесос KRAUSEN ECO 600	PLITONIT
7	Обработка листового металла	Сварочный аппарат-полуавтомат (мощность 150-250 А, электродуговая сварка мощностью 150 -250 А, электроды ESAB MP-3), электроножницы НН-2,5/520 листовые, точильный станок	ГК «Сварог»; АО «Интеркол»
8	Плотницкое дело	Торцовочная пила с протяжкой Festool KAPEX KS 120, вертикальный фрезер Festool OF 1400 EBQ-Plus, пильные полотна для маятникового лобзика Festool TRION PS 300, биты Festool	ГК «Восток-Сервис»\FESTOOL
9	Столярное дело	Торцовочная пила с протяжкой Festool KAPEX KS 120, вертикальный фрезер Festool OF 1400 EBQ-Plus, многофункциональный стол Festool MFT, аккумуляторная дрель-шуруповерт Festool C 12 Li 1,5 Set	ГК «Восток-Сервис»\FESTOOL

Источник: Фонд СИРИКОЭЛО

вательных учреждений», – рассказали в Комитете общего и профессионального образования Ленинградской области.

Преимущества победителей

Эксперты WorldSkills Russia сожалеют, что отечественные работодатели плохо осведомлены о международном конкурсе. «На данном этапе развития движения в России, и, в частности, в нашем регионе, работодатели в большинстве своем не знают о движении WSR, либо не понимают его», – говорит преподаватель специальных дисциплин ГАПОУ ЛО «Тихвинский политехнический техникум им. Е. И. Лебедева», эксперт в компетенции «Обработка листового металла» Александр Коминцев.

Конечно, существуют примеры, когда успешным участникам WSR поступают предложения. «Но нельзя утверждать, что сертификат участия в соревновании WSR будет являться основанием для заключения трудового договора», – добавляет преподаватель специальных дисциплин ГБПОУ ЛО «Кировский политехнический техникум», эксперт в компетенции «Токарные работы на станках с ЧПУ» Александр Крапивин.

Чуть более позитивно смотрит на ситуацию эксперт в компетенции «Сварочные технологии», преподаватель ГБПОУ ЛО «Тосненский политехнический техникум» Алексей Сысоев: «На этапе подготовки, участия или чествования участника работодатели присутствуют всегда и, видя конкурсные испытания и результаты участника, предлагают ему работу по специальности». Эксперт добавляет, что

с некоторыми заданиями WSR справятся не все штатные работники предприятий.

По словам Аллы Михайловой, руководителя проектов регионального координационного центра Ленинградской области Фонда СИРИКОЭЛО (Фонд содействия инновационному развитию и кадровому обеспечению экономики Ленинградской области), лишь некоторые работодатели знают о движении WSR. В основном это партнеры образовательных организаций. «Участники-победители соревнований WorldSkills, действительно, нарасхват, но их тоже единицы – в каждой компетенции по 1-2 человека. Это, как правило, ребята, которые уверенно работают на станках и с инструментами мирового стандарта, такого оборудования еще может и не быть на предприятии», – рассказывает куратор чемпионата. Многие также зависят и от конкретных компетенций: например, участники по промышленным компетенциям проблем с трудоустройством не имеют, зато для обладателей строительных навыков, по словам Аллы Михайловой, ситуация «более размытая».

WorldSkills в массы

В Фонде СИРИКОЭЛО надежды на изменение ситуации связывают со включением заданий WorldSkills в итоговую аттестацию в образовательных организациях. Это поспособствует и оснащению техникумов необходимым оборудованием. На федеральном уровне внедрение стандартов WSR, основываясь на опыте субъектов РФ, продвигает Агентство развития профессиональных сообществ



справка

WorldSkills – международное некоммерческое движение, цель которого – повышение престижа рабочих профессий и развитие профессионального образования путем гармонизации лучших практик и профессиональных стандартов во всем мире через организацию и проведение конкурсов профессионального мастерства, как в каждой отдельной стране, так и во всем мире в целом. С 2016 года в России движение получило официальное название «Молодые профессионалы».

и рабочих кадров «WorldSkills. Россия». Конечная цель – утвердить методики проведения государственной итоговой аттестации с элементами WorldSkills.

В Ленобласти над внедрением новых образовательных стандартов работает ГАОУ ДПО «Ленинградский областной институт развития образования». «Областные эксперты из числа сотрудников образовательных организаций профессионального образования активно участвуют в обсуждении проектов новых стандартов, ведут работу по оценке инфраструктуры образовательных организаций, принимают участие в практико-ориентированных вебинарах, организованных Министерством образования и науки РФ», – рассказывает председатель Комитета общего и профессионального образования Ленинградской области Сергей Тарасов.

Материал подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области.



Чемпионат WorldSkills 2017 в Ленобласти



13 компетенций



3 площадки



Общая сумма на организацию чемпионата – **78,5 млн рублей**
В том числе на орграсходы – **6,5 млн рублей**

Источник: Комитет общего и профессионального образования правительства Ленобласти

мнение



Александр Коминцев, преподаватель специальных дисциплин ГАПОУ ЛО «Тихвинский политехнический техникум им. Е. И. Лебедева», эксперт в компетенции «Обработка листового металла»:



– В период подготовки и участия в чемпионатах конкурсант осваивает трудовые навыки более высокого уровня, доводит их до автоматизма, изучает техническую и справочную литературу. Значительно повышается работоспособность, уверенность в себе, а вследствие этого растет уровень профессионализма.



Александр Крапивин, преподаватель специальных дисциплин ГБПОУ ЛО «Кировский политехнический техникум», эксперт в компетенции «Токарные работы на станках с ЧПУ»:



– Сейчас много говорится о необходимости практико-ориентированной подготовки, а участие в движении WSR как нельзя лучше мотивирует не только студента, но и образовательные учреждения к созданию такой среды, совершенствованию материально технической базы.

Дорогу молодым

Ольга Кантемирова / В Калининградской области за год сменился третий губернатор. Новым исполняющим обязанности назначен 30-летний Антон Алиханов, который обещает доработать стратегию социально-экономического развития области и разобраться с проблемами на областных стройках.

Кадровые перемены среди первых лиц Калининградской области начались с конца июля 2016 года. Тогда Президент РФ Владимир Путин подписал указ о досрочном прекращении полномочий губернатора Николая Цуканова. Главой региона тот был почти шесть лет, а затем стал полномочным представителем Президента в Северо-Западном федеральном округе. Временно исполняющим обязанности губернатора Калининградской области был назначен бывший сотрудник ФСО Евгений Зиничев. В ряде местных и федеральных СМИ неоднократно сообщалось, что господин Зиничев входил в группу охраны главы государства, сопровождал Владимира Путина в поездках. Однако должность исполняющего обязанности губернатора занимал недолго – в октябре обратился к Президенту с просьбой по семейным обстоятельствам перевести его на другую работу. Президент удовлетворил просьбу, 6 октября был опубликован соответствующий указ.

Очередным и. о. губернатора был назначен отменивший на днях свое тридцатилетие Антон Алиханов. Он стал самым молодым главой субъекта Федерации в истории современной России. Ранее этот рекорд принадлежал губернатору Кировский области Никите Белых, который занял высокий пост в 33-летнем возрасте. До своего нового назначения Антон Алиханов исполнял обязанности директора Департамента государственного регулирования внешнеторговой деятельности в Министерстве промышленности и торговли РФ. В сентябре 2015 года начал трудиться в Калининградской области в должности зампреда правительства.

С надеждой на власть

В первую очередь новый глава региона планирует взяться за экономическое развитие региона. Речь идет о разработке нового закона о правовом регулировании особого режима предпринимательской деятельности. Напомним, в этом году закончился срок действия таможенных преференций и льгот по НДС для калининградских предприятий, использующих для производства иностранные комплектующие.



Новому и. о. губернатора Калининградской области Антону Алиханову достались нерешённые проблемы с «недостроями»

Не обойдет вниманием Алиханов и строительную отрасль. Накануне на встрече с Президентом он пообещал решить проблемы, возникшие во время строительства калининградского стадиона. Объект должен быть готов к ЧМ по футболу-2018, однако летом президент FIFA Данни Инфантино сказал, что к темпам работ «есть вопросы» и нужно ускориться.

Евгений Зиничев был в должности исполняющего обязанности главы Калининградской области 70 дней

Помимо проектов федерального масштаба, в регионе остаются нерешенными и локальные проблемы. Так, практически сразу после вступления в должность и. о. губернатора в городе прошел митинг, в котором приняли участие около 400 обманутых дольщиков. Это собственники квартир от застройщиков «Ганза-Сервис» и «Вивагс». Как объяснила представитель инициативной группы

дольщиков «Вивагс» Татьяна Романова, строительство их дома началось еще в 2007 году, однако в 2013 году работы были заморожены. Многоэтажка построена всего на 30%, а все 214 квартир проданы. Сторонних инвесторов, желающих взяться за достройку дома, пока нет. По данным Татьяны Романовой, для окончания работ необходимо еще 230 млн

что все будет хорошо, но по факту ничего не решалось. Очень рассчитываем на помощь нового исполняющего обязанности губернатора», – сказала Татьяна Романова. Этим митингом, по словам Романовой, действия обманутых дольщиков не ограничатся. Граждане обратились в приемную Президента, обещали в ближайшее время провести митинг с участием обманутых дольщиков других «недостроев», а также пригрозили голодовкой. Пока реакция нового исполняющего обязанности на действия дольщиков неизвестна.

Незапланированная акция

По поводу причины кадровых перестановок в регионе эксперты разошлись во мнении. Калининградский социолог Ефим Фидря считает, что Евгений Зиничев был поставлен на должность, чтобы обеспечить порядок в ходе проведения предвыборной кампании и самих выборов. «Он должен был не допустить турбулентности в региональном политическом поле, и человек из силового блока подходил на эту роль куда больше, чем молодой экономист из правительства», – заявил Ефим Фидря. Однако политолог из Калининграда Владимир Абрамов уверен, что назначение Евгения Зиничева не было запланированной акцией. «Опыт прошлой работы Зиничева не предусматривал публичности, а губернатор – это медийная личность, которая постоянно должна быть под светом софитов. Поэтому Зиничев решил не затягивать этот вопрос и вернуться в более знакомую ему сферу».

По мнению петербургского политолога Александра Ершова, отсутствие публичных навыков работы не является причиной для отстранения от должности губернатора. «Как человек, который уже много лет выезжает в регионы для тренировки глав субъектов, хочу сказать, что одна треть из них не могут похвастаться мастерством в сфере самопрезентации. В этих кадровых перестановках не надо искать никакого заговора, просчитанных заранее схем. Изначально кандидатура Зиничева была рассчитана надолго, и семейные обстоятельства в качестве причин ухода – более чем возможны», – сказал Александр Ершов.

Что касается дальнейшей работы Антона Алиханова, то, по словам Владимира Абрамова, возраст нового исполняющего обязанности может сыграть на развитии области и в плюс, и в минус. «У него небольшой багаж административно-управленческой работы, и из-за отсутствия опыта риск очевиден. Но, с другой стороны, у него нет «замысленности» картины, давления стереотипов в принятии решений. Так что время покажет», – подытожил Владимир Абрамов.

Выборы главы региона в Калининградской области пройдут в сентябре 2017 года.

Перечень проблемных объектов долевого строительства Калининградской области

Адрес объекта	Застройщик	Количество граждан, заключивших договоры	Предполагаемая стоимость завершения строительства (руб.)	Предполагаемый срок ввода проблемного объекта в эксплуатацию
Калининград, ул. Александра Невского, 192 (№1 по ГП): 9 этажей, 168 квартир общей площадью 11 408,55 кв. м	ООО «Ганза-Сервис»	95	456 млн	III кв. 2017 г.
Калининград, ул. Александра Невского, 192 (№2 по ГП): 9 этажей, 168 квартир общей площадью 11 408,55 кв. м	ООО «Ганза-Сервис»	118	445 млн	III кв. 2017 г.
Пионерский, ул. Комсомольская, 14-16: 19 этажей, 150 квартир общей площадью 11 520,6 кв. м	ООО «АМД»	5	700 млн	IV кв. 2017 г.
Калининград, ул. Невского, 190А: 5 этажей, 83 квартиры общей площадью 5 372,0 кв. м	ООО «Альфастрой»	42	58 млн	IV кв. 2017 г.
Зеленоградск, ул. Герцена: 65 квартир общей площадью 4 269,5 кв. м	ЖСК «Мечта»	68	46 млн.	II кв. 2017 г.
Калининград, ул. Гагарина: 9 этажей, 214 квартир общей площадью 14 516,4 кв. м	ООО «Вивагс»	217	380 млн.	III кв. 2017 г.
Калининград, ул. Александра Невского, 188Б: 96 квартир общей площадью 8 895,49 кв. м	ООО «Регион-сервис»	86	35 млн	III кв. 2017 г.
Калининград, многоквартирный жилой дом по ул. Герцена – ул. Глинки – ул. Богатырская – ул. К. Цеткин (№4 по ГП): общая площадь здания – 612,30 кв. м., в т. ч. встроенные нежилые помещения – 143,70 кв. м	ООО «Инвест»	6	4 млн	IV кв. 2016 г.
Калининград, многоквартирный жилой дом по ул. Герцена – ул. Глинки – ул. Богатырская – ул. К. Цеткин (№10 по ГП): общая площадь здания – 612,30 кв. м., в т. ч. встроенные нежилые помещения – 143,70 кв. м	ООО «Инвест»	7		IV кв. 2016 г.
Калининград, многоквартирный жилой дом по ул. Герцена – ул. Глинки – ул. Богатырская – ул. К. Цеткин (№12 по ГП): общая площадь здания – 612,30 кв. м., в т. ч. встроенные нежилые помещения – 143,70 кв. м	ООО «Инвест»	10		IV кв. 2016 г.
Калининград, многоквартирный жилой дом по ул. Герцена – ул. Глинки – ул. Богатырская – ул. К. Цеткин (№13 по ГП): общая площадь здания – 612,30 кв. м, в т. ч. встроенные нежилые помещения – 143,70 кв. м	ООО «Инвест»	9		IV кв. 2016 г.
Калининград, многоквартирный жилой дом на ул. Согласия – ул. Ивана Сусанина (№2 по ГП): общая площадь здания – 17 312 кв. м	АО СК «РосСтрой»	121	303 млн	I кв. 2017 г.

Источник: Министерство строительства Калининградской области



Для вывода нового поселка Прилесный на рынок недвижимости застройщик был вынужден создать зону рекреации, построить детские площадки, создать развитую инфраструктуру и даже построить футбольное поле

Богатые пригороды

Игорь Фёдоров / Рынок загородного коттеджного строительства переживает сложные времена. Спрос падает, за оставшихся клиентов застройщики ведут ожесточенную борьбу. Покупатели не спешат расставаться с деньгами. ➔

Назвать один отдельно взятый район, в котором дома раскупаются как жареные пирожки, достаточно сложно. «В текущем году активность покупателей на рынке коттеджных поселков крайне невелика. Только после того, как домовладения уже построены, покупатели голосуют рублем за наиболее удачные проекты. Традиционно особой популярностью пользуется северное направление», – говорит руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева. По словам эксперта, коттеджи на севере предлагаются более высокого класса – и стоят они в среднем дороже. Хотя на южных направлениях есть предложения поселков бизнес-класса, стоимостью от 10 млн руб. за домовладение с участком. Эксперт уверяет, что определяющим является «не разница в цене за направление, а ценовая конкуренция по качеству проекта».

В свою очередь, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамара Попова говорит, что в последнее время застройщики наиболее активно развивают северное направление Всеволожского района и южные районы – в частности, Тосненский и Ломоносовский. Разницу в цене северного и южного направления Тамара Попова оценивает так: «Объекты бизнес-класса во Всеволожском районе стоят в среднем на 15-20% дороже, чем объекты в Ломоносовском районе, обладающие схожими характеристиками». Однако, если посмотреть на запросы покупателей, станет очевидно, что востребованы территории с развитой инфраструктурой и приближенные к границам города. «С этой точки зрения

Курортный район остается вне конкуренции», – говорит госпожа Попова.

По просьбе «Строительного Еженедельника» эксперты проанализировали существующие предложения на рынке в поисках самых дешевых и дорогих предложений.

«Самые дешевые варианты дома с участком представлены в коттеджных поселках, расположенных во Всеволожском, Выборгском и Ломоносовском районах Ленинградской области. Цена за участок

В Knight Frank St Petersburg составили свой рейтинг. Среди самых дорогих оказались поселки Repino.Club, Terijoki Club, «Райт Парк», HONKA NOVA Concept Residence, Osko-Village. Самыми дешевыми – «Кивеннапа Север», «Кивеннапа Юго-Запад», «Кивеннапа Юг», а также Покровское и Феликсово. Все объясняется небольшими по площади домами и таунхаусами (у домов средняя площадь 78 кв. м, у таунхаусов – 37 кв. м). «Высокая стоимость первых связана с премиальным

Спрос на коттеджи уменьшается.
На таунхаусы и участки – увеличивается.
Итоги продаж 2016 года будут сопоставимы с показателями 2015 года или немного больше

6 соток с коттеджем 36 кв. м, возведенным по панельно-каркасной технологии, стартует от 699 тыс. рублей. Самые дорогие объекты представлены в Курортном районе Петербурга. В таких коттеджных поселках цена на недвижимость может начинаться от 60 млн рублей. Высокая стоимость такого типа недвижимости обусловлена не только расположением, качественными строительными материалами и продуманными планировочными решениями, но и дополнительными функциями, например, ландшафтным дизайном, собственными хаммамами, закрытыми бассейнами, саунами и т. п., – говорит исполнительный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк.

классом объектов и локацией. Стоимость вторых – с небольшими придомовыми участками и с простыми и недорогими материалами строительства домов», – говорит Тамара Попова.

Свой класс

По словам исполнительного директора ООО «Дудергофский проект» Василия Вовка, в целом ситуация на рынке коттеджных поселков не столь утешительна. По его словам, эксперты отмечают падение спроса на треть. «Более того, если в прошлом году коттеджи приобретались в основном за счет собственных средств покупателей, то сейчас ситуация

изменилась, и каждая вторая сделка проходит с использованием ипотечного кредита», – добавляет Василий Вовк. Что касается девелоперов, то они также ведут себя достаточно осторожно. Застройщики не готовы выводить в продажу новые объекты, поэтому если новые предложения и появляются на рынке, то это лишь единичные варианты.

О том, что многие девелоперы приостановили реализацию проектов, дожидаясь более благоприятной экономической ситуации, – говорит Елизавета Яковлева. «На рынке проекты с удачной продуманной концепцией находят своего покупателя, и таких проектов не очень много», – констатирует она. Исключением могут считаться коттеджи повышенной комфортности. «Спрос на поселки класса А был более стабилен, динамика спроса на поселки бизнес-класса скорее отрицательная. В 2016 году на рынок вышло всего пять коттеджных поселков бизнес- и элит-класса. Активность в низком ценовом сегменте невелика как среди покупателей, так и среди девелоперов», – рассказывает Елизавета Яковлева.

О нестабильности на рынке говорит и Антон Гаринов, руководитель группы продаж загородной недвижимости компании «Строительный трест»: «Динамика продаж на рынке загородной недвижимости очень волнообразна. Спрогнозировать спрос с высокой долей вероятности получается не всегда. По итогам трех кварталов в нашей компании было продано 15 домовладений в коттеджных поселках «Небо», «Сад времени» и «Озерный край». Ценовой диапазон купленных объектов варьируется от 11 до 110 млн рублей».

«Состояние рынка можно охарактеризовать как «дефицит качественного предложения». Например, сегодняшний рынок загородной элитной недвижимости – это рынок покупателя. Так, на рынке коттеджей высокого класса фиксируется стабильный спрос на качественные объекты, но рынку предложить нечего. Продажи идут только в нескольких поселках, и ликвидное предложение уменьшается из квартала в квартал. В условиях отсутствия качественного предложения покупают хотя бы то, что есть», – добавляет Тамара Попова.

День грядущий

«Клиенты, способные купить коттедж стоимостью выше 15 млн рублей, на рынке по-прежнему есть. При этом наиболее востребованы домовладения в организованных коттеджных поселках, обеспеченных хорошими дорогами, централизованными инженерными коммуникациями, социальными и коммерческими объектами инфраструктуры и хорошим транспортным сообщением с городом. Таких проектов на рынке очень немного», – говорит руководитель группы продаж загородной недвижимости компании «Строительный трест» Антон Гаринов.

Среди тенденций рынка стоит отметить минимизацию площадей в пользу эффективных планировочных решений. Сегодня большинство покупателей предпочитает строить коттеджи площадью от 180 до 250 кв. м. Это наиболее оптимальная площадь, позволяющая функционально спланировать и в будущем максимально эффективно использовать каждое помещение.

мнение



Сергей Балуев, директор по продажам ГК «ФАКТ»:

➔ Более высокий спрос на участки с коммуникациями. Клиенты ожидают сформированной инфраструктуры и качественного обслуживания. Клиент диктует условия, и застройщик обязан их учитывать, работать над качеством коммуникаций и наполнением поселков. Самый популярный класс на рынке Ленобласти – комфорт-класс. По цене чуть выше «эконома», но за счет сезонных колебаний цен эта разница уменьшается.



Сергей Краснощеков, руководитель отдела продаж МАКСИМУМ Life Development

➔ Экономический спад, уменьшение доходов населения, отсутствие внятной законодательной базы, недостаток опыта у ряда компаний, дискредитация понятия «коттеджный поселок» – привели к остановке части проектов и перераспределению покупательского спроса в сторону надежных застройщиков, предлагающих продукт по приемлемой цене. Можно отметить повышение требований по критериям локации, документальной и строительной готовности, наличия концепции и адекватного ценообразования.

Акционная ипотека помогает стройке

Виктория Алейникова / Ставки на рынке ипотеки продолжают бить рекорды. Кредит по совместным программам банков с застройщиками сегодня можно взять под рекордные 7,4% годовых.

В среднем процентная ставка по ипотеке на рынке строящегося жилья варьируется в пределах 12,95-14,25%. По программе с государственной поддержкой кредит можно взять под 11,3-12%. В большинстве банков ставка по ипотеке с господдержкой фиксированная и не зависит от способа подтверждения дохода, наличия зарплатной карты в банке, большого первоначального взноса. Отказ от страхования чаще всего увеличивает ставку.

Если воспользоваться «акционными предложениями», то заемные средства, на первый взгляд, могут обойтись значительно дешевле. Практически все крупные банки, работающие на рынке ипотеки, имеют сегодня программы с застройщиками. И стоимость кредитов по ним заметно ниже. «Уровень процентных ставок у каждого банка свой. Наиболее низкие ставки предлагаются в рамках совместных программ с застройщиками, которые и субсидируют разницу между рыночной и маркетинговой процентной ставкой», – объясняет Ирина Зуева, управляющий директор по ипотеке филиала «ВТБ 24» в Санкт-Петербурге.

Застройщик компенсирует банку потери дохода

Схема взаимодействия банка и застройщика по акционной ставке чаще всего детально не описывается на сайтах партнеров, но если обратиться к ним непосредственно, то окажется, что условия далеко не такие выгодные. Как правило, декларируемая ставка действует первый год, а далее составляет стандартные 12%. «Этого удастся добиться за счет выплаты застройщиком банку потерь дохода за первый год», – объясняет Екатерина Синельникова, руководитель бизнеса «Ипотечное кредитование» банка «Санкт-Петербург». «Так что, многие из программ предназначены только для достижения одного результата – чтобы клиент обратился за консультацией», – добавляет она.

Поэтому, если обратиться в банк, оказывается, что цена квартиры становится выше. В нее закладывается сумма возмещения застройщиком банку потерь дохода. В другом банке эту же квартиру предложат по более высокой ставке, но по менее



Акционные ставки часто называют «маркетинговыми», поскольку они позволяют повысить поток клиентов

высокой стоимости. Дольщик ставится перед выбором: или низкая цена квартиры и стандартная ставка или более высокая цена квартиры и пониженная ставка. Тем не менее, как отмечает заместитель управляющего филиалом «Абсолют Банка» в Санкт-Петербурге Мария Батталова, все программы пользуются большим спросом – клиенты могут выбрать объект недвижимости из большой базы предложений.

Банк снижает ставку

Второй вид акций заключается в том, что банк снижает ставку по собственной инициативе и за свой счет, но дает такую ставку ограниченному количеству партнеров (снижение ставки при этом весьма незначительное, на 0,4-0,6% от ставки при господдержке). «Промсвязьбанк»,

например, предлагает для своих ключевых партнеров-застройщиков ставку 11%. Это такие застройщики, как ГК «Легенда», «СПб Реновация», «Самолёт ЛО», «Северный город», «Полис Групп», Seven Suns и «Лидер Групп».

«Глобэкс Банк» выдает ипотеку со ставкой 9,9% на объекты «Главстрой СПб» и «СПб Реновации», от 8,0% – на объекты «Полис Групп» и 9,9% – на объекты «Росстройинвеста» (ЖК «Старая Крепость»). Однако в ЖК «Старая крепость» использование акционной ставки меняет стоимость объекта. Цены на квартиры по такой ставке будут выше, чем цены при продаже за живые деньги.

Акционная ставка застройщика «СПб Реновация» не на все объекты формируется одинаково. Так, в ЖК «Живи в Рыбацком!» со ставкой 9,9% можно приобрести только трехкомнатные квартиры,

в ЖК «Стереос» – двух-, трех- и четырехкомнатные. Однако при ипотеке покупатель приобретает квартиру без скидки, то есть по базовой цене. Таким образом, клиент снова выбирает либо скидку на объект, но со стандартной ставкой, либо сниженную процентную ставку, но в расчете от базовой цены.

Предельный уровень ставок находится в диапазоне 7,7-12%. «Но если рассматривать «чистые» ставки, без компенсаций застройщиков и на весь срок кредитования, то диапазон сузится до 9,9-12%», – говорит Екатерина Синельникова. Так, в банке «Санкт-Петербург» действует предложение относительно приобретения недвижимости у ЗАО «Ленстройтрест», по условиям которого первые два года, то есть на период строительства, процентная ставка составляет 9,9% годовых, а на остальной срок кредитования – 12%. Срок кредитования – до 15 лет. Все прочие параметры совпадают со стандартной программой кредитования с господдержкой. «Если говорить о популярности такого рода предложений, можно констатировать факт, что в качестве рекламы они неплохи, в остальном же потенциала не имеют», – считает г-жа Синельникова.

«Акционные ставки мы часто называем «маркетинговыми», поскольку они позволяют повысить поток клиентов, но в экономическом плане – это понижение ставки за счет стоимости квартиры», – говорит генеральный директор ООО «Первое Ипотечное Агентство» Максим Ельцов. Соотношение «звонок/сделка» по маркетинговым ставкам заметно ниже, чем при звонках по стандартной ставке кредитования, – поняв, что цена квартиры будет выше, клиенты нередко разочаровываются. Но, во-первых, маркетинговая ставка существенно увеличивает поток звонков от ипотечных покупателей (а их 40-60% от общего числа покупателей в эконом- и комфорт-классе), во-вторых, банки и застройщики за последнее время существенно «модернизировали» свое взаимодействие по акционным программам и экономия за счет снижения ставки в периоде 3-6 лет компенсирует заемщику изначальное повышение цены.

Позитивная динамика

В любом случае ипотека на первичном рынке сегодня наиболее выгодна, отмечают эксперты. И это становится основным драйвером первичного рынка. Из статистики регионального управления Росреестра следует, что количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в Петербурге за девять месяцев 2016 года выросло на 46,6% к аналогичному периоду прошлого года – до 40 392.

«Спрос на первичный рынок сохранится и будет пиковым в декабре, в связи со слухами об окончании программы господдержки, а также грядущими изменениями в ФЗ-214», – отмечает г-жа Синельникова. «В IV квартале мы ожидаем традиционного оживления спроса и крайне позитивную динамику по объему выдачи ипотечных кредитов», – добавляет Ирина Зуева. Доля строящейся недвижимости в совокупном объеме выдачи ипотечных кредитов банка «Санкт-Петербург» составляет 85%, «ВТБ 24» – около 77%. По словам г-жи Батталовой, наиболее востребованной в ипотечных линейках банков остается программа господдержки ипотеки. Например, в Санкт-Петербурге на нее приходится около 65% от объема ипотечных выданных «Абсолют Банка».

Совместные предложения банков и застройщиков с самым низким уровнем ставок на середину октября

Банк	Застройщик	Условия
«ВТБ 24»	ЛСР	7,4%
«Промсвязьбанк»	«СПб Реновация»	9,5%
	ГК «Легенда»	
	Seven Suns	
	«Самолёт ЛО»	
	«Полис Групп»	11%
	«Лидер Групп»	
	«Северный город»	
«Открытие»	«Лидер Групп»	11,2% при оплате тарифа 1,5%
	ЦДС	от стоимости кредита за снижение
	ИСК «Мавис»	ставки (выгодно при сроке от 12 лет)
	«Норманн»	8% на первый год и 11,7% на последующие при первоначальном взносе 20% на срок от 5 до 30 лет.

Источник: ООО «Первое Ипотечное Агентство»

Банк	Застройщик	Условия
«Абсолют Банк»	Setl City	7,7%
	«Росстройинвест»	9,7%
	«Петрострой»	8,95% 8,7% – при участии в дополнительном коллективном страховании
«Глобэкс Банк»	«Главстрой СПб»	9,9%
	«Полис Групп»	8,0%
	«СПб Реновация»	9,9%
	ЖК «Живи в Рыбацком!» – 3-комн. кв. ЖК «Стереос» – 2-, 3-, 4-комн. кв.	
«Донхлеббанк»	«Норманн»	7,9% – при подтверждении дохода по справке 2НДФЛ 8,1% – при подтверждении дохода справкой по форме банка

цифра

от 12,95%

в среднем начинается ипотечная ставка на рынке строящегося жилья

Рынок консолидируется

Виктория Алейникова / Российский рынок страхования продолжает укрупняться. Совокупный уставный капитал российских страховых компаний в первом полугодии сократился на 12 млрд рублей. При этом доля десяти крупнейших страховщиков достигла 70%. Столько же они занимают и в Санкт-Петербурге. ➔

Совокупный уставный капитал российских страховых компаний с января 2015 года по июнь 2016 года сократился с 220 млрд до 177 млрд рублей. Такие цифры озвучил президент Национальной страховой гильдии Элла Платонова. За первое полугодие 2016 года совокупный УК страховщиков снизился на 12 млрд рублей. «В результате девальвации рубля страховой рынок РФ в валютном измерении соразмерен с уровнем 2004 года, в рублевом — 2012 года», — обратила внимание госпожа Платонова.

Сокращение совокупного уставного капитала российских страховых компаний выглядит абсолютно логичным. В 2015 году лишились лицензий 84 компании — 20% от их общего количества в России. А с начала текущего года страховой рынок покинули еще 60 компаний. «Это примерно 15% от их числа на начало января 2016 года», — отмечает аналитик IFC Markets Дмитрий Лукашов.

Уменьшение игроков на российском страховом рынке неизбежно приводит к его консолидации. «Крупные компании становятся больше. По итогам 2014 года десятка крупнейших собирала 68% премии в Северо-Западном ФО, в 2015 — уже 74,5%, а по итогам первого полугодия 2016 года доля этой десятки выросла до 77%», — обращает внимание Александр Лильп, руководитель маркетинговых



Премии первой десятки страховщиков на петербургском рынке по итогам первого полугодия 2016 года

№	Рег. номер	Название	Город	(тыс. руб. + % от всего рынка)
1	1209	«РЕСО-Гарантия»	Москва	6 529 394 (16.57%)
2	1	«Росгосстрах»	Москва	4 744 762 (12.04%)
3	1208	СОГАЗ	Москва	3 609 554 (9.16%)
4	1284	Группа «Ренессанс Страхование»	Москва	3 509 165 (8.91%)
5	928	«Ингосстрах»	Москва	2 632 808 (6.68%)
6	2239	«АльфаСтрахование»	Москва	1 817 494 (4.61%)
7	3692	Сбербанк «Страхование жизни»	Москва	1 278 168 (3.24%)
8	3984	«Росгосстрах-Жизнь»	Москва	1 243 641 (3.16%)
9	621	ВСК	Москва	1 147 257 (2.91%)
10	1675	«Либерти-Страхование»	Санкт-Петербург	1 064 189 (2.70%)

Источник: ЦБ РФ

исследований и анализа компании «АльфаСтрахование». «Истощение совокупного объема капитала происходит как раз благодаря уходу значимого числа некрупных игроков рынка, в то время как крупнейшие компании активно продолжают увеличивать капитал», — добавляет он.

В Санкт-Петербурге по итогам первого полугодия на долю первых 10 компаний приходилось, как и в целом по России, 70% рынка, тогда как еще на начало 2015 года доля первой десятки составляла 65,5%.

С 1 января 2018 года требования к минимальному уставному капиталу страховщиков могут вырасти — с нынешних 120 млн рублей размер капитала планируется поднять до 300 млн рублей, по аналогии с банками. «Очередное ужесточение продолжает активные действия надзора по очистке рынка, которые обеспечивают уход неблагонадежных компаний и увеличивают доверие потребителей к инструментам страховой защиты», — отмечает Сергей Артемьев, вице-президент Группы

«Ренессанс страхование». — Для крупных компаний это не проблема, но для небольших региональных игроков такое повышение может обернуться закрытием».

Впрочем, на петербургском рынке страхования данная ситуация сильно не отразится, считает генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. Местный рынок представлен преимущественно филиалами крупных московских компаний, а также среднеразмерными петербургскими компаниями — такими, как страховое общество «Помощь». Они и сегодня наращивают капиталы, чтобы поддержать динамику бизнеса.

В целом, ужесточение требований к капиталу — мера вынужденная, но справедливая, и на страховом рынке отразится положительно, соглашаются эксперты. Сама суть страхования заключается в оказании помощи клиентам в сложных жизненных ситуациях. «Чем больше капитал — тем выше надежность компании и лучше ее работа», — говорит Дмитрий Лукашов. Он добавляет, что несмотря на кризис российский страховой рынок продолжает расти. Абсолютная величина собранной премии в прошлом году увеличилась на 3,6%, а в первом полугодии 2016 года рост ускорился до 14%. Такая динамика должна позволить страховым компаниям достаточно спокойно увеличить уставной капитал, считает г-н Лукашов.

Впрочем, страховой рынок Санкт-Петербурга в первом полугодии рос медленнее общероссийского. Премии страховщиков выросли только на 9,5% и достигли 39,4 млрд рублей. Рост показали такие сегменты, как страхование жизни, страхование от несчастного случая и страхование имущества физлиц. Сборы по ДМС остались на прежнем уровне. Сокращаются рынок КАСКО и сегмент страхования имущества юридических лиц.



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября в Экспофоруме откроется большая Ярмарка недвижимости. 300 компаний соберутся на одной площадке, чтобы представить городскую, загородную, зарубежную недвижимость, материалы и технологии для загородного строительства, варианты для инвестиций. Пятница на Ярмарке недвижимости — день специалиста. Основные темы деловой программы для профессионалов в этот раз: эффективная реклама в условиях кризиса, технологии работы продавцов недвижимости, изменения в законодательстве и многое другое.

ИНТЕРНЕТ-ПЯТНИЦА «РУНЕТ РИАЛ ЭСТЕЙТ»

12.00 МАСТЕР-КЛАСС. Как увеличить трафик на 420%? Реальные кейсы внедрения e-mail стратегии. Нестандартные методы привлечения клиентов (Move.ru, Marketcall.ru)

Верная настройка параметров внедрения e-mail маркетинга в рекламную кампанию дает ошеломительный результат увеличения трафика и количества переходов. Будут разобраны практические кейсы e-mail стратегии. Бонусом станет доклад по возврату потерянных звонков и аналитике уже поступивших.

13.00 ПРАКТИКУМ + БЕСПЛАТНЫЙ СОФТ. Автоматизированный выбор качественных интернет-площадок для продвижения недвижимости (CottagesSpb.ru)

Обзор инструментов и сервисов, их достоинств и недостатков. Слушателям будет предложена собственная методика и программный инструмент от CottagesSpb.ru с возможностью дальнейшего самостоятельного использования.

14.00 ПРАКТИКУМ. Лиды - в чем польза для риэлтора? Оценка эффективности заявок с интернет-площадок и способы увеличения обращений (Zakadom.ru)

Практика привлечения клиентов через письменные обращения с сайтов по недвижимости показывает, что при правильной отработке поток клиентов можно увеличить в несколько раз.

15.00 Обзор инструментов для увеличения потока потенциальных клиентов (BSN.ru)

Как найти клиента в интернете; какие инструменты и интернет-сервисы в сфере недвижимости сегодня работают наиболее эффективно; как снизить затраты и получить максимальный результат, работая с данными сервисами.

16.00 Трафик контентных площадок для рынка недвижимости. Как снизить затраты на привлечение лида? (Leadmob.ru)

Масштабное исследование работы с тизерными сетями для проектов в сфере недвижимости. Горячие ключевые запросы клиентов, ищущих недвижимость: что хочет клиент и что он видит в выдаче. Будут подробно рассмотрены способы повышения релевантности трафика при работе с контентными площадками через рекламные сети.

12.00 ПРЕСС-КОНФЕРЕНЦИЯ. «Приоритеты покупателя новостроек. Что нужно закладывать в проект сегодня, чтобы при заселении клиент был доволен покупкой?» («Разумная недвижимость»)

Набор критериев, которым руководствуется клиент, разнится. Поскольку идеального жилья не бывает, все покупатели недвижимости мысленно создают свою шкалу приоритетов. На какие параметры в каких классах стоит особо обратить внимание при проектировании, чтобы клиент остался доволен покупкой.

14.00 КРУГЛЫЙ СТОЛ «214 ФЗ: реанимация v.s. ликвидация» («Карповка»)

Очередная порция правок в 214-ФЗ наводит на размышления о его жизнеспособности и адекватности рынку в целом. Интернет-газета «Карповка» собирает за круглым столом застройщиков, органы власти, банки и риэлторов, чтобы обсудить — осталось ли еще доверие к механизму долевого строительства со стороны бизнеса и конечного потребителя. Участники дискуссии поговорят об удачном опыте зарубежных коллег в сфере долевого строительства, обсудят изменения федерального законодательства, грядущие поправки в ФЗ-214 и их влияние на рынок жилья в Петербурге, перспективы долевого схем при строительстве апартаментов, тактику девелопера при задержке сроков сдачи проекта и роль государства в регулировании отношений бизнеса и покупателя.

16.00 ФОРУМ «Частные инвестиции в недвижимость. Куда вкладывать выгоднее?» (BSN.ru)

Валютные колебания, нестабильная экономика, обесценивание рубля — все это стимулирует интерес к недвижимости, как надежному активу. Куда вкладывать выгоднее? Эксперты расскажут о реальных схемах, по которым можно получить доход, напомнят о «подводных камнях», принципах выбора объектов, дадут оценки привлекательности вложений в разных сегментах рынка.

СМОТРИ, ЧТО ПОКУПАЕШЬ

В дни работы выставки и в выходные ноября Ярмарка недвижимости и газета «Недвижимость и строительство Петербурга» проведут автобусные экскурсии на строящиеся объекты.

По пути следования участникам экскурсий расскажут «Как правильно выбрать и купить квартиру: где грань между выгодой и рисками?»

Мы посетим: ЖК LEGENDA на Комендантском компании LEGENDA, ЖК «Новая Охта. На речке» Группы ЛСР, ЖК «Лахта-Парк» СК «Конкорд Менеджмент и Консалтинг», ЖК «Новое Горелово» СК «ЛенРусСтрой», ЖК «Сокол» «СтройТехИнвест 25», ЖК «Ветер перемен» от «Газпромбанк-Инвест», ЖК «Английская миля» Glorax Development и другие.

Вы узнаете объективную информацию о состоянии рынка, познакомитесь с ходом строительства объектов, зададите вопросы застройщикам и сможете первыми воспользоваться их акциями и предложениями!

Регистрация на www.y-expo.ru и www.nsp.ru.

Партнер проекта — газета «Недвижимость и строительство Петербурга».

Мы не навязываем и не продаем квартиры. Мы информируем и помогаем сделать правильный выбор.

Механизмы продаж

Ольга Фельдман / Двадцать студий на этаже, евро-планировки или многолетние программы рассрочки? Какие средства хороши в борьбе за покупателя, обсудили эксперты рынка на конференции «Массовое жилищное строительство: новые вызовы рынка», которая состоялась в рамках Гражданского Жилищного Форума в конце сентября текущего года. ➔



Гражданский Жилищный Форум собрал ведущих экспертов в сфере рынка недвижимости

Началась дискуссия с обсуждения острых социальных вопросов. Для того, чтобы приблизиться к решению проблемы удовлетворения городских нужд в социальном жилье, по данным Комитета имущественных отношений Петербурга, требуется ежегодно как минимум 20 млрд рублей. Проблема строительства социального жилья эконом-класса в городе стоит очень остро: очередь составляет 140 тыс. семей; необходимо расселить около 100 тыс. коммунальных квартир; медленно движется очередь для молодежи и работников бюджетной сферы; к 2017 году требуется по закону расселить ветхие и аварийные дома, но их число только увеличивается.

Помочь друг другу

«Еще в 2010 году город сам построил около 615 тыс. кв. м. социального жилья, тогда очередь существенно подвинулась. Сегодня городская администрация пошла по пути покупки жилья у застройщиков. В текущем году на эти цели выделено 600 млн рублей, что составляет примерно всего 10 тыс. кв. м. жилья, – подсчитал Лев Каплан, вице-президент петербургского Союза строительных компаний «СоюзПетроСтрой». – Это капля в море, реализация программ практически остановилась». Кроме того, как отметил Лев Каплан, продавать квадратные метры по ценам Минрегиона застройщики не спешат, и перед городом постоянно стоит задача поиска таких продавцов. В основном продавцов два – «Группа ЛСР» и компания «Дальпитерстрой».

Другая серьезная проблема – большой временной лаг между заключением государственного контракта и заселением (см. таблицу). Сегодня это минимум два года. «Необходимо возобновить стро-

ительство городом социального жилья эконом-класса, так как покупка у застройщиков по цене 61 тыс. рублей за кв. м перспективна», – считает Лев Каплан.

Проблему не решить, используя только ресурсы рынка. «Согласно данным Петростата, около трети строящегося жилья в Петербурге покупают не петербуржцы, – констатировал г-н Каплан. – Еще 10-12% – это инвестиционные покупки. Получается, что только половину всех квартир покупают горожане и, конечно, только те, которые могут себе это позволить». «Союзпетрострой» выступил с инициативой возобновить строительство социального жилья силами компаний среднего бизнеса. Подготовлен проект закона о том, что земли под строительство жилья эконом-класса могут выделяться целевым назначением.

Временной лаг от заключения госконтракта до заселения

Номер контракта	Дата заключения контракта	Дата ввода жилых домов	Цена контракта, млн. рублей	Застройщик
1	04.12.14	20.08.16	666	ЛСР
2	04.12.14	20.08.16	711	ЛСР
3	04.12.14	20.08.16	757	ЛСР
4	04.12.14	20.08.16	672	ЛСР
5	04.12.14	20.08.16	244	ЛСР
6	04.12.14	20.08.16	770	ЛСР
7	04.12.14	20.08.16	557	ЛСР
8	26.01.15	20.08.16	58	ЛСР
9	08.06.15	20.07.16	127	ЛСР
10	14.10.15	01.06.16	36	Дальпитерстрой
11	11.11.15	31.12.15	482	ЛСР
12	08.12.15	31.12.17	772	Дальпитерстрой
13	08.12.15	31.12.17	635	ЛСР
14	08.12.15	31.12.17	867	Дальпитерстрой

Источник: www.spbssk.ru

Ружицкая. – Первые заселенные очереди начинают жить своей жизнью. Комплексы с большой долей малогабаритного жилья, как правило, быстро превращаются в «доходные дома», в них идут перепродажи квартир. Быстро распространяется информация о том, что жить здесь не очень комфортно, а это губительно сказывается на продажах последующих очередей. Такие примеры на рынке уже есть».

По мнению Юлии Ружицкой, чтобы избежать таких проблем, застройщик должен учитывать три важных составляющих, а именно: сбалансированность квартирографии, правильно сформированная досуговая инфраструктура, создание общности жителей квартала. «Помимо крупных торговых и развлекательных комплексов, которые являются обязательной частью жилых кварталов, необходимо создать условия для размещения небольших досуговых центров. Поэтому мы приняли решение часть коммерческих помещений оставить в собственности, чтобы в дальнейшем сдавать в аренду по льготной цене таким организациям. Так мы проводим сбалансированную политику по размещению инфраструктуры в создаваемых кварталах», – пояснила Юлия Ружицкая.

Формирование сообщества соседей – тоже зона ответственности застройщика, реализующего крупные проекты, уверена Юлия Ружицкая: «Мы регулярно проводим маркетинговые исследования интересов наших жильцов, помогаем им проводить тематические мероприятия, организовывать спортивные и познавательные акции, новогодние базары и ярмарки».

Все это в совокупности позволяет обеспечить достойный уровень комфорта в жилом комплексе и поддерживает коммерческую составляющую проекта в целом, считает эксперт.

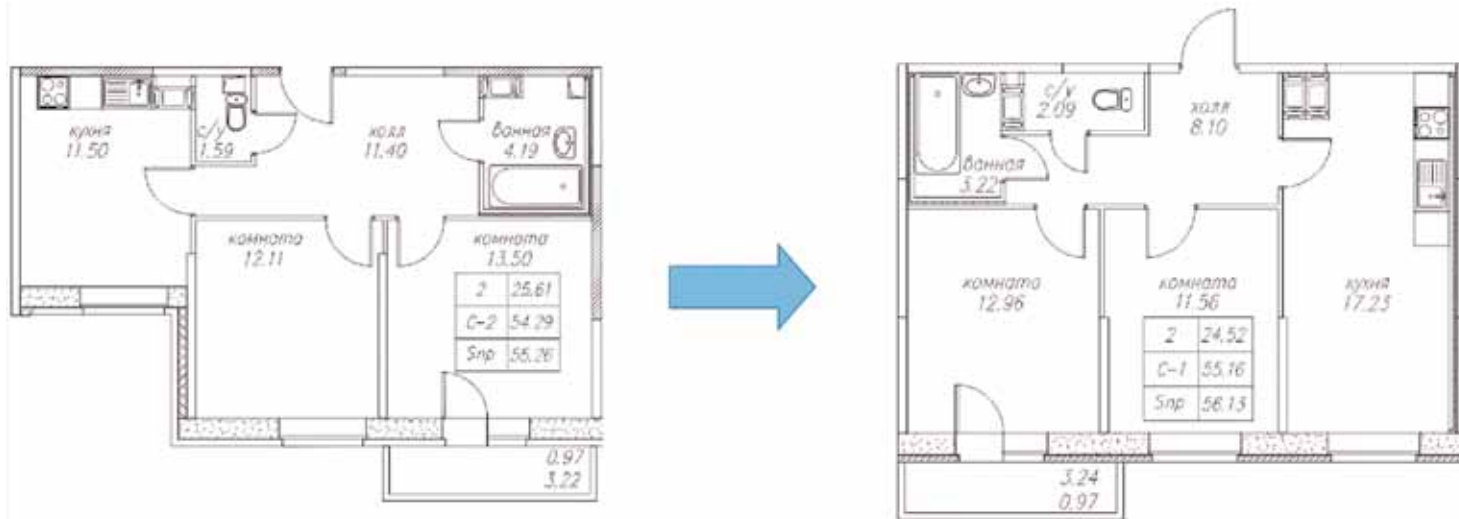
Елена Астахова, директор по продажам компании «Аква Сити» из Новосибирска, рассказала, как обеспечить успешный старт продаж на падающем рынке. Сегодня конкурентными преимуществами эконом-проекта на абсолютно новой для города площадке, по ее словам, будут: современная необычная архитектура, компактные квартиры, доступная их стоимость и широкий выбор ипотечных программ, комплексное благоустройство и озеленение прилегающей территории, а также создание социальной инфраструктуры в достаточном объеме.

Тему изменения квартирографии объектов как способа увеличения продаж развил Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб». «Сейчас на первое место вышел вопрос доступности жилья для покупателей, и эта тенденция сохранится достаточно долго, – отметил Петр Буслов. – В структуре сделок, согласно нашим данным, 60% покупок совершается в ценовом диапазоне до 3,5 млн. рублей, 80% покупок – до 5 млн. рублей. В основном, это малогабаритные квартиры. Поэтому сейчас, чтобы соответствовать рынку, многим девелоперам пришлось оптимизировать свою квартирографию, а кто этого не сделал, скорее всего, испытывает серьезные проблемы. Застройщики увеличивают долю квартир-студий в общем объеме квартир в жилом комплексе, «сужают» секции, оптимизируют планировочные решения».

В некоторых комплексах доля студий и малогабаритных квартир доходит до 80% от общего количества квартир. «Это самый ликвидный товар. Так застройщик может обезопасить себя от вынужденного снижения цен, выхода за грань себестоимости. Но на этом пути оптимизации есть и подводные камни. Мы подсчитали, что естественный спрос на студии не превышает 20%. Поэтому застройщику придется увеличить свои затраты на продвижение проекта», – предупредил Петр Буслов.

Кроме всеобщего уплотнения, есть и инновационные методы оптимизации

Изменение квартирографии объекта как способ увеличения продаж



Источник: компания «Главстрой-СПб»

квартирографии, считает Петр Буслов: «Мы назвали это – большой функционал за те же деньги. Планировки меняются в сторону повышения их функциональности (см. рисунок). Большим спросом пользуются квартиры с отдельной спальней для родителей и отдельной спальней для детей. Если соединить кухню и гостиную, можно оптимально разместить две спальни в двухкомнатной квартире. Такие квартиры пользуются сегодня большой популярностью у покупателей. В наших проектах их бронируют в первую очередь. Я думаю, что через два-три года на рынке не останется классических планировок».

Иностранцы в России

О том, как работают сегодня иностранные застройщики в России, рассказал Иван Фатеев, финансовый директор компании Mirland Development. К основным преимуществам иностранных застройщиков

опыт работы здесь – только начало большого пути».

Цена ошибки

Ошибки девелоперов проанализировала Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International. По ее словам, многомиллионных потерь еще на стадии формирования продукта девелоперу поможет избежать выполненный профессионалами анализ рынка и конкурентной среды: «Выбор нерелевантных конкурентов для анализа, и, как следствие, неправильное ценообразование, завышенные ожидания от локации и темпов продаж – основные ошибки, от которых может уберечь качественно выполненный анализ». Причем при реализации проекта конкурентный анализ, по мнению эксперта, нужно делать регулярно, лучше – ежемесячно, отслеживая изменения цен и темпов продаж у конкурентов.

«В этом году, как и ожидалось, помимо классической ипотеки, застройщики сосредоточили свое внимание на развитии различных финансовых схем для привлечения покупателей. Стоит отметить, что программы рассрочки «сработали» значительно лучше, чем совместные программы между банками и застройщиками, – отметила Наталья Шаталина. – Этому есть логичное объяснение: покупатель хочет видеть реальную скидку, а не углубляться в сложные длительные расчеты, которые предполагают совместные программы».

Согласно статистике по московскому региону, которую привела Наталья Шаталина, в структуре сделок по способам оплаты лидирует классическая ипотека (не менее 50%), рассрочка составляет примерно 12% и оплата за собственные средства – около 38%. Рассрочка предлагается в 90% проектов. Средний срок беспроцентной рассрочки – 6-12 месяцев при 50-процентном первоначальном взносе. Рассрочка на средний срок (до 1.5 лет) встречается в 60% сделок. Процент по рассрочке составляет 12% годовых. При первоначальном взносе – 30%.

Банки, как и застройщики, также заинтересованы в совершенствовании своих финансовых схем, поэтому охотно идут на сотрудничество с застройщиками. «В среднем ставки по совместным программам снижаются по сравнению с ипотечными на 1,5% сроком на 1-2 года, – рассказала Наталья Шаталина. – Это в основном программы субсидирования ипотечной ставки, льготного размера первоначального взноса и маркетинговые ставки. Возможно, с отменой государственного субсидирования ипотеки совместные программы в дальнейшем окажут более существенное влияние на рынок».

цифра

5 млн

рублей – сумма, в которую укладываются 80% покупателей квартир в Санкт-Петербурге

Спросом пользуются квартиры с отдельными спальнями для родителей и детей. Если соединить кухню и гостиную, можно оптимально разместить две спальни в двухкомнатной квартире

перед локальными игроками, по его мнению, относятся доступ к технологиям (первый жилой комплекс по технологии BREEAM в России был построен именно компанией Mirland Development) и дешевому финансированию. «Доступ к технологиям и финансированию дал нам возможность возводить качественное жилье, но, с другой стороны, из-за скачков валют наша кредитная нагрузка существенно возросла, и мы должны были реструктуризовать свою задолженность. Мы потратили два года, но решили свои финансовые вопросы, – пояснил Иван Фатеев. – Дальнейшие переговоры по привлечению иностранных заемных средств пока туманны, так как никто не может гарантировать, что рубль будет стабильным. Тем не менее, мы продолжаем развивать наши российские проекты и считаем, что наш десятилетний

Елизавета Конвей рассказала, что сегодня помимо случаев ошибочной переоценки проекта встречаются и случаи их недооценки, что также негативно сказывается на доходности девелопера. «В Петроградском районе есть проект, который позиционируется как бизнес-класс, однако, благодаря своим видовым характеристикам и окружению, мог бы продаваться как премиум-объект», – привела пример г-жа Конвей.

Финансовый рычаг

О рассрочках и совместных программах между банками и застройщиками как дополнительном механизме продаж рассказала Наталья Шаталина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» из Москвы.

мнение



Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость»:

– Третий квартал 2016 года подходит к концу. По нашим оценкам, объем спроса достаточно стабилен относительно прошлых периодов. И ожидаем традиционное сезонное увеличение спроса на 10% в последнем квартале текущего года. Цены предложения также стабильны. Средняя цена в Петербурге – 105 тыс. рублей за кв. м. В пригородных районах Ленинградской области – 72 тыс. рублей за «квадрат». Доля сделок с ипотекой стабильно растет

последние три года и составляет сейчас примерно 58% от общего объема. Активность девелоперов по выводу новых проектов достаточно сопоставима с объемами реализации – около 2 млн кв. м. в полугодие. Около 800 тыс. кв. м. поступает в реализацию ежеквартально. В целом до конца года прогноз таков: если в 2015 году в Петербурге было продано 3,8 млн. кв. м жилья, то в текущем году мы повторим этот показатель даже с некоторым увеличением – будет реализовано около 4 млн кв. м. жилья.

АСН-инфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

Строительные работы ГК «СУ-155» по возведению

комплексов «Каменка» и «Новая Каменка» ведутся в соответствии с графиками. Об этом сообщил журналистам старший вице-президент банка «Российский капитал» Марат Оганесян после проверки объектов, пишет портал «АСН-инфо». Ранее банк «Российский капитал», банк «Зенит» и другие компании, в залоге у которых находятся земельные участки, обремененные требованиями дольщиков АО СК «РосСтрой», достигли договоренностей об условиях снятия залога с земельных участков в ЖК «Каменка», «Новая Каменка» в Петербурге и участков в микрорайоне Янино-Восточный в Ленинградской области. Данные договоренности позволят завершить строительство объектов. Напомним, ГК «СУ-155» из-за возникших финансовых трудностей приостановила строительство 130 жилых домов в РФ, в результате чего пострадали около 30 тыс. дольщиков.

Льготное налогообложение для физических и юридических лиц,

приобретающих автомобили и квартиры в новостройках, не будет продлено в 2017 году. Об этом сообщил на заседании городского правительства председатель Комитета финансов Петербурга Алексей Корабельников. Весной этого года, напоминает портал «АСН-инфо», Смольный принял закон, который освобождал от уплаты налога на имущество покупателей жилья в домах, которые построены в Петербурге в 2015 или 2016 годах, при условии заключения договора участия в долевом строительстве или договора купли-продажи с застройщиком в период с 1 апреля по 31 декабря текущего года.

Минстрой России завершил перевод в электронный формат

госуслуг по выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства. С 11 октября, сообщает портал «АСН-инфо», согласно заявлению Минстроя, застройщик может получить данные государственные услуги на Едином портале государственных услуг. Ожидается, что переход к новой форме реализации государственных услуг позволит минимизировать временные и материальные затраты застройщиков. Уточним, что речь идет об объектах, разрешение на строительство и ввод которых дает Минстрой России, в соответствии с пунктами 4 части 5 и 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса.

С 2017 года Комитет по строительству Петербурга получит полномочия

по контролю соблюдения застройщиками графика строительства жилья по 214-ФЗ «О долевом строительстве». Об этом заявил глава Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Олег Островский, пишет портал «АСН-инфо». По словам Олега Островского, раньше органы исполнительной власти не контролировали соблюдение графика строительства, а сегодня эта функция им вменена. Кроме того, застройщик должен отчитываться о соблюдении графика. При отставании работ более чем на 6 месяцев Комитет по строительству Петербурга будет осуществлять внеплановую проверку компании.

Классовый фактор

Максим Еланский / Критерии разделения на классы жилья пока остаются размытыми и отличаются у многих застройщиков. ➔

Из-за отсутствия единых типовых критериев девелоперы самостоятельно определяют класс возводимого жилья. Об этом игроки рынка сообщили на круглом столе, организованном премией Urban Awards, официальным отраслевым партнером которой является газета «Строительный Еженедельник».

В настоящее время принято выделять четыре основных класса жилой недвижимости: «эконом», «комфорт», «бизнес» и «элит». Однако, по словам генерального директора ГК «Доверие» Дмитрия Панова, многие объекты имеют признаки как одного, так и другого класса. «Как правило, застройщик старается отнести свой ЖК к более высокому уровню, выставив соответствующую цену. Иногда завышенную, так как очень часто наблюдаются явные несоответствия заявленному классу», — отмечает он.

По мнению директора по маркетингу и продажам УК «Теорема» Марины Агеевой, критерии разделения на классы достаточно условны. В том числе и субъективны для самих клиентов, вкладывающих разные понятия в свою квартиру мечты. «Тем не менее, сейчас наметился тренд, когда покупатели стали более скрупулезно подходить к выбору квартиры. Некоторые критерии качества жилья стали внеклассовыми. Даже в эконом-сегменте люди хотят иметь хорошие придомовые пространства и детские площадки, безопасность», — добавляет она.

Руководитель маркетинговой лаборатории компании Legenda Всеволод Глазунов отметил, что разделять на классы



Премиальные квартиры клиентам предлагаются как с готовыми интерьерами, так и без

жилье в России начали приблизительно 15 лет назад. Однако к каким-то явным четким стандартам маркетингологии так и не пришли. Связано это с тем, считает он, что объекты недвижимости обладают своими индивидуальными качествами. Более того, зачастую недвижимость современной планировки — в частности, смарт-квартиры, — вообще невозможно отнести к одному определенному классу.

Заместитель председателя правления компании «Охта Групп» Михаил Ривлин

склоняется к мнению, что стандартизация жилья вовсе не нужна, в отличие от гостиничной недвижимости. «Не знаю ни одного человека, который бы ориентировался только на слова в брошюрке перед покупкой квартиры. Все люди вживую осматривают недвижимость, планировку и самостоятельно делают выводы — покупать или нет ту или иную недвижимость», — считает он.

Тем не менее, девелопер признается, что застройщики используют определенные

маркетинговые маячки для привлечения клиента. Так, в своем премиальном проекте на набережной Мойки «Охта Групп», следуя тенденциям в планировке квартир, решила свести к минимуму возможности пересечения с соседями. Директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов рассказал, что в одном из их проектов, также для привлечения интереса богатых покупателей, на одной площадке с элитной квартирой они создали служебные помещения для обслуживающего персонала клиентов.

По мнению директора по продажам и маркетингу ГК «Еврострой» Ольги Газеевой, самое важное, чтобы застройщик был честен с покупателем. Выполнял те обязательства, о которых заявил, так как в следующем подобном проекте финт с надувательством клиентов уже не пройдет. Особенно серьезно пострадать, считает она, может репутация застройщика при строительстве жилья комфорт-и элит-класса.

Мнение



Олег Кельник,
генеральный
директор ИА
«Кельник»

➔ — Большинство покупателей, особенно в массовом сегменте, воспринимают покупку квартиры как исполнение мечты. Поэтому они хотят видеть ее как можно более красивой и более высокого качества. В этом смысле, как ни странно, клиент сам в некоторой степени хочет обмануться и жить в чуть более качественной квартире и доме более высокого статуса, чем может себе позволить.

конкурс

Названы лидеры строительного качества

Федор Резкин / В здании Аппарата Полномочного Представителя Президента России по СЗФО состоялось чествование победителей конкурса «Лидер строительного качества». Победителей выбрали в двух номинациях «Производство строительных материалов и конструкций» и «Строительные объекты».

Конкурс «Лидер строительного качества» проводится с 2010 года и заслужил уважение в профессиональной среде. Один только перечень организаторов конкурса уже сам по себе свидетельствует о значимости поставленных перед участниками целей. В этом году заявки для участия в конкурсе подали 20 компаний-производителей стройматериалов, которые представили 26 видов продукции, а также 15 компаний-застройщиков с 23 объектами капитального строительства. Среди устроителей конкурса — Комитет по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, а также взаи-



В конкурсе приняли участие более трех десятков компаний

модействующие с Комитетом профессиональные объединения, некоммерческие партнерства СЗФО, ВУЗы, учебные и сертификационные центры. Конкурс проводится при поддержке Аппарата Полномочного Представителя Президента РФ в СЗФО. Генеральным информационным партнером конкурса выступила газета «Строительный Еженедельник».

В приветственном слове президент «Объединения строителей Санкт-Петербурга» Александр Вахмистров обозначил задачи, которые ставит перед участниками конкурс. По его словам, сложно надеяться, что в кратчайшие сроки отечественный бизнес сумеет заменить западные товары и материалы. Однако российским бизнесменам под силу достичь европейского качества.

Экспертная рабочая группа осуществляет всестороннюю оценку участников конкурса на основе утвержденных критериев и требований. Для объектов это соответствие выполняемых работ требованиям нормативных технических документов и проектной документации, наличие системы контроля качества выполняемых работ, организация строительства и др. При

оценке производства материалов важно наличие у компаний подтверждения соответствия продукции в системе ГОСТ, а также иных сертификатов, полученных в российских и зарубежных системах добровольной сертификации. Основным критерием оценки является качество представляемого продукта. В номинации лучший строительный объект отмечены компании «СТ-Строй» (Объединение «Строительный трест»), «Балтийская жемчужина», ССМО, «ЛенСпецСМУ», «РосСтройИнвест», «С.Э.Р.». Гран-при конкурса был вручен компании ООО «КМ-Строй» (Объединение «Строительный трест»). Среди объектов малоэтажного строительства: ГК «РосСтройИнвест» и «КМ-Строй». В номинации «Лучший объект государственного значения» победитель — «АМТ-Антикор» с проектом нефтеперерабатывающего комплекса ОАО «Газпром нефтехим Салават». Гран-при достался «Идж ичташ — Асталди иншаат аноним ширкети» — за скоростную дорогу М11. В номинации «Лучший проект жилищного строи-

тельства» награду получила компания «Лидер Групп». Компании, построившие лучший объект социального назначения: «РосСтройИнвест»; «ЛСР. Строительство-СЗ»; «ЛСР. Строительство-СЗ»; «УК группы УНИСТО Петросталь». Лучший реализованный объект промышленного строительства — проект «Строительного комбината «Муринский» ООО «УК группы УНИСТО Петросталь». Среди компаний, получивших приз за лучшие строительные материалы, отмечены: «ЛСР-Базовые материалы СЗ»; «ПО КИНЕФ»; «Сланцевский цементный завод «ЦЕСЛА»»; «ПЕНОПЛЭКС СПб»; «Зика»; «Эм-Си Баухени»; «ЛСР. Стеновые-СЗ». Среди производителей строительных изделий победу одержало ОАО «Нефрит Керамика». За лучшие инженерные системы и оборудование награждены: ООО «АРКТОС»; «ЛСР. Строительство-СЗ»; ООО «Норд Микс». Лучшей строительной конструкцией (системой) признаны блоки ДЮРИСОЛ от ООО «Биг». Гран-при достался «ЛСР. Железобетон — Северо-Запад».

Власти помогут теплоизоляционным материалам

Игорь Фёдоров / Рынок теплоизоляционные материалы по праву можно назвать одним из самых конкурентных среди рынков строительных материалов. Борьба развернулась как между компаниями, так и между товарами. ➔

В многоквартирном жилищном строительстве применяются различные теплоизоляционные материалы (ТИМ). Выбор материала зависит от разных факторов: конструкция здания, стандарты и требования, регламентирующие строительство, нормы пожарной безопасности многоэтажных зданий. В компании Saint-Gobain ISOVER говорят, что ТИМ на основе минеральной ваты используются в большинстве видов конструкций. В свою очередь, исполнительный директор компании «Строительная информация» Наталья Скороходова делает акцент на каменной вате – как материале, подходящем под жесткие требования пожаробезопасности.

Среди разнообразия материалов потребитель ищет наиболее оптимальное для себя соотношение цены и качества. «Уход с рынка ряда мелких региональных производителей свидетельствует о явном предпочтении к надежным, зарекомендовавшим себя маркам. Потребитель считает деньги – и уже не готов экономить на цене, чтобы потом нести потери из-за сомнительного качества теплоизоляционных материалов», – говорит директор по продажам направления «Полимерная изоляция» корпорации «ТехноНИКОЛЬ» Виктор Коваленко. Однако Наталья Скороходова добавляет, что другой стратегии придерживаются компании, работающие на муниципальных объектах, где цена зачастую важнее, чем для строителя жилой многоэтажки.

Для крупных производителей ТИМ стратегически важно присутствовать во всех ценовых сегментах. Директор по маркетингу направления «Минеральная изоляция» корпорации «ТехноНИКОЛЬ» Елена Кузнецова говорит, что в условиях сужения спроса замечена тенденция к выпуску низкомаржинальных продуктов эконом-класса, которые помогают оживить продажи. «На рынке теплоизоляции ниша эконом-продуктов уже исторически занята локальными производителями. Вход в этот сегмент крупных игроков лишь усиливает ценовую конкуренцию, но не приводит к значительному увеличению выручки», – добавляет эксперт.

Общая экономика

Экономическая ситуация в стране оказала влияние и на строительную отрасль: снизились темпы строительства крупных и частных объектов. Если в 2013–2014 годах рынок ТИМ увеличивался на 7–8% в год, то по итогам прошлого года рынок упал на 13% в натуральном выражении. В качестве наглядного примера в Saint-Gobain ISOVER вспоминают, как до 2015 года обычно в августе–сентябре наблюдался дефицит продукции. Однако уже в прошлом году повышенного спроса не было даже в сезонное время.

При этом сокращение носит отложенный характер. В 2014–2015 годах еще проектировались или завершались проекты, в смету которых уже были заложены ТИМ. В 2016 году проектный рынок ощутил снижение спроса в полном объеме. В такой ситуации спасают новые национальные приоритеты. «Программы импортозамещения стимулируют строительство объектов в сельском хозяйстве. Также на фоне восстановления промышленного производства присутствует положитель-



Сегмент теплоизоляционных материалов на основе минерального волокна в России – один из крупнейших сегментов в структуре продаж строительных материалов

Потребитель считает деньги – и уже не готов экономить на цене, чтобы потом нести потери из-за сомнительного качества теплоизоляционных материалов

ная динамика по количеству объектов в промышленной, добывающей отраслях и энергетике», – говорит Елена Кузнецова.

«Валютные колебания на рынок теплоизоляционных материалов практически не оказали влияния, рост цен в данном сегменте был отмечен в рамках инфляции», – говорит Леонид Кузнецов, директор по строительству АО «Строительный трест». Дело в том, что, как и вся строительная отрасль, производители ТИМ в наименьшей степени зависимы от импортных материалов. «Стоимость транспортировки значительно влияет на итоговую себесто-

имость продукции. «Поэтому производители, которые хотят быть представлены на рынке определенной страны, стараются открывать предприятия на ее территории», – говорит Ирина Садчикова, директор по маркетингу и стратегическому развитию ROCKWOOL Russia.

Впрочем, полностью избавиться от импортных товаров производителям ТИМ не удалось. В производстве изоляционных материалов используются импортные химические добавки, которые не производятся в России. Почти все игроки рынка вынуждены закупать химические

элементы за рубежом. Эксперты оценивают эту составляющую в зависимости от продукции, примерно в 20% от стоимости конечного продукта.

По данным Saint-Gobain ISOVER, цены в рублях на изоляционную продукцию за последние полтора года снизились на 15–20%. Соответственно, на аналогичный процент возросли и издержки на инфляционные затраты.

Рост мощностей

Трудности не останавливают производителей. По данным компании «Строительная информация», ООО «Парок» планирует строить вторую и третью очередь своего завода в Тверской области. Также озвучивала планы по размещению нового производства в Ивановской области совместно с производителем сэндвич-панелей компания «Теплант». В корпорации «ТехноНИКОЛЬ» сообщили «Строительному Еженедельнику», что в 2016 году продолжают реализацию долгосрочной инвестиционной программы. В этом году запущены заводы в Ростове и Хабаровске.

Менее оптимистично настроены в Saint-Gobain ISOVER: «У нас уже есть три завода по производству тепло- и звукоизоляционной продукции – в Егорьевске, Челябинске и Тамбове, а если говорить о рынке в целом, то в настоящее время, в зависимости от сегмента, производственные мощности могут быть недозагружены даже на 50%. Это связано с высоким уровнем конкуренции и снижением темпов строительства».

С надеждой в будущее

Развитие отрасли участники связывают с разными факторами. «Инвестиции производителей в увеличение мощностей и выпуск новых продуктов свидетельствуют о том, что значительная доля игроков смотрит на ближайшие перспективы рынка теплоизоляции с оптимизмом. В первую очередь грядущее оживление связывают с активизацией жилищного строительства. «Несмотря на падение доходов населения, возможен дальнейший рост возведения жилья эконом-класса в связи с продлением программы субсидирования ипотеки», – говорит Елена Кузнецова. Сюда можно добавить строительство объектов сельского хозяйства, добывающей отрасли и энергетики. По-прежнему большие надежды связаны со спортивными объектами, которые во многих регионах возводятся к Чемпионату мира по футболу 2018 года. Второе направление, откуда можно ожидать роста спроса на теплоизоляцию, – это программы по повышению энергоэффективности строящихся и реконструируемых объектов.

Основные потребители теплоизоляции



Источник: корпорация «ТехноНИКОЛЬ»

Самые крупные сегменты теплоизоляционных материалов



Источник: корпорация «ТехноНИКОЛЬ»

цифра

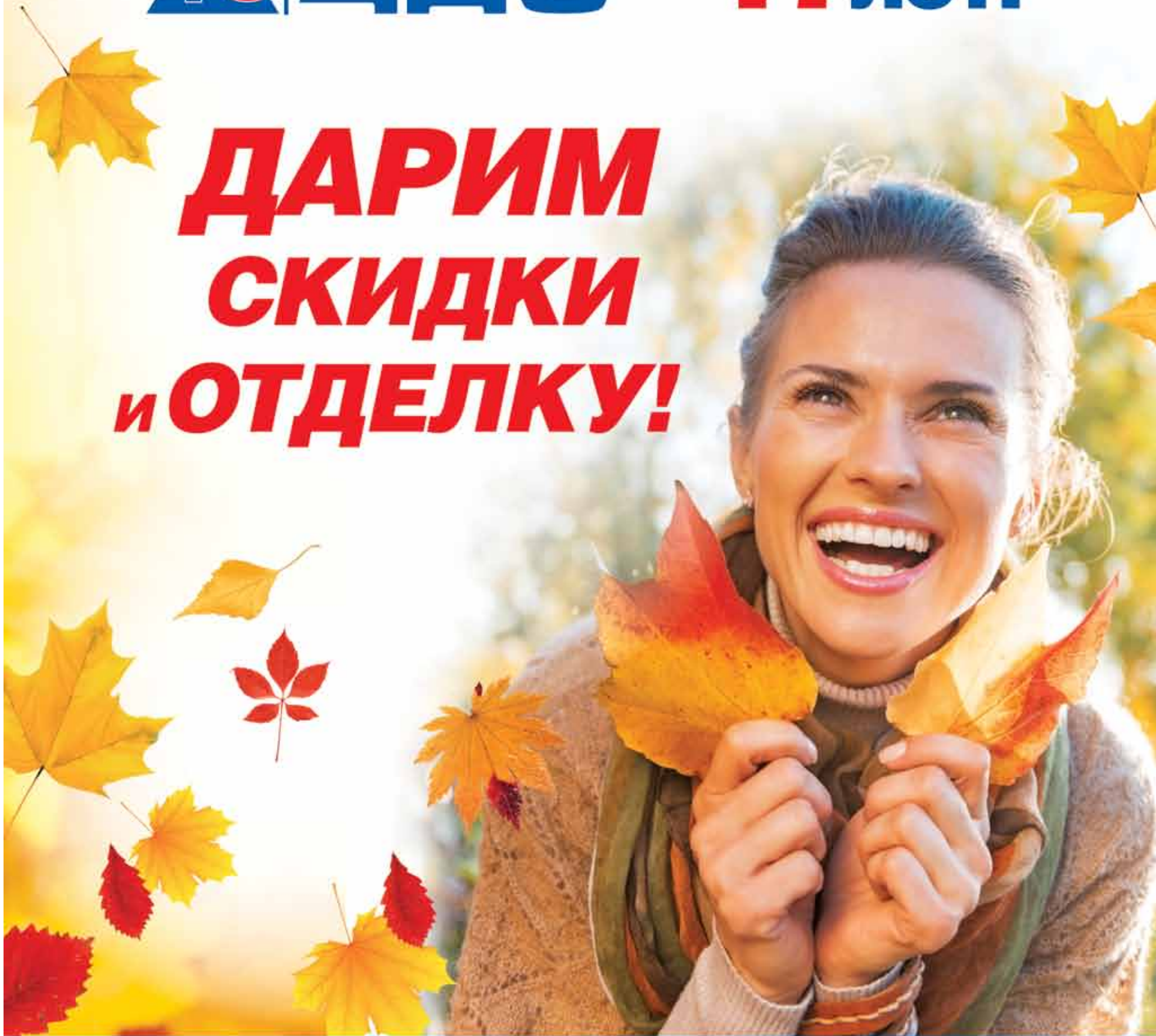
100 млрд

рублей – оценивается сегмент теплоизоляционных материалов на основе минерального волокна в России

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС - 17 лет!

**ДАРИМ
СКИДКИ
и ОТДЕЛКУ!**



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".