



законодательство стр. 8-9

Новые нормы

С 1 января 2017 года застройщиков ждут существенные изменения в законодательстве. Юристы рассказывают об основных новеллах.



издается
с 2002 года

№ 1 (734)
16 января
2017 года



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Фото: Никита Крючков



Георгий Богачёв: СРО должны «переродиться»

НОСТРОЙ сменил координатора по Северо-Западу. В начале января на этот пост назначен президент ЛеноблСоюзСтроя Георгий Богачёв. О потерях компенсационных фондов, организациях-«пустышках» и других проблемах реформирования СРО он рассказал в интервью «Строительному Еженедельнику». (Подробнее на стр. 6) ➔

фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА

www.szmetal.ru

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

НЭСП ООО "Независимая экспертиза
строительных проектов"

**Компетентность
и неформальный
подход к каждому
объекту
экспертизы**

Свидетельство об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург,
Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 600-90-70
www.nespspb.ru

Группа компаний
«ННЭ»
Вас ждет А. Орм

**НОВАЯ СТРУКТУРА –
НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ**

- Негосударственная экспертиза ПД и ИИ
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектов перепланировок для МКВ
- Экспертная оценка разделов проекта
- Экспертное сопровождение
- Строительный контроль
- Обследования
- Консалтинг по проектной документации и проектным решениям

тел. (812) 233-33-66
info@nnexp.ru
www.nnexp.ru

197046 Россия
Санкт-Петербург,
П.С., Троицкая пл., 1

ООО «Петербургская Геодезия»

Все виды геодезических работ в Санкт-Петербурге

- Топографическая съемка
- Вынос в натуру
- Фасадная съемка
- Наблюдение за деформациями и осадками
- Геодезические работы в строительстве
- Геодезическая разбивочная основа
- Проект производства геодезических работ

Санкт-Петербург, Учительская ул., 23 а, офис 450
+7 (812) 980-06-20, mail@spbgeodezia.ru, spbgeodezia.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

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

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

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

Над номером работали: Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина,
Анастасия 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, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян

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.

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

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



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 1
Подписано в печать по графику 13.01.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 13.01.2017 в 17.00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**

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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



КАИССА

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



CREDO

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



КАИССА

Лучшее печатное
средство
массовой инфор-
мации, освещающее
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013,
2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

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



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



**Арсений Васильев, генеральный директор
ГК «УНИСТО Петросталь»:**

«Только за счет каникул окупить инвестиции
не получится. Затраты на содержание лагеря
надо нести весь год».

Подробности на стр. 5



Цифра недели

752,3 тыс. кв. м

жилья – было введено в эксплуатацию
в Петербурге в декабре 2016 года

Подробности на стр. 4

Судебное «Кредо»

Михаил Светлов / Контракт стоимостью 28,94 млрд рублей на строительство «судебного квартала» в Петербурге по заказу Управделами Президента получила компания «Кредо» Михаила и Аси Борисовых. ➔

ФГУП «Строительное объединение» Управления делами Президента (УДП) на прошлой неделе выбрало компанию, которая пострит комплекс для переезда Верховного Суда и Судебного департамента из Москвы в Петербург. Претенденты на тендер стали известны 30 декабря 2016 года. В конкурсе участвовали три компании. В итоге, контракт по строительству «судебного квартала» получила УК «Кредо». Компания снизила стартовую цену контракта на 590 млн рублей и заявила, что готова выполнить работу за 28,94 млрд рублей.

УК «Кредо» принадлежит Михаилу и Асе Борисовым. Компания хорошо известна на рынке госзаказа – опыт ее работы составляет 24 года. Она активно работала на подряде УДП (в том числе, строила Константиновский дворец в Стрельне), когда Управление возглавлял Владимир Кожин. Но и после его ухода с руководящего поста в Управлении «Кредо» осталась на рынке. В течение последнего года она получила госконтракты на сумму более 4 млрд рублей – на строительство и реконструкции объектов на Кавказе и в Москве по заданию различных госструктур. А общий объем контрактов УК «Кредо» за последние 4 года пре- высил 27 млрд рублей.

Кроме «Кредо», за подряд УДП боро- лись две компании – ПСБ «Жилстрой» и «СК-Юг-Х». Причем, главным пре- тендентом на победу эксперты называли ПСБ «Жилстрой». По данным СМИ, 40% этой компании принадлежит Людмиле Коган, супруге совладельца банка «Урал- сиб» (бывшего замглавы Минрегиона РФ) Владимира Когана. Компания 12 лет на рынке госзаказа. С 2012 по 2016 год получила контракты на сумму 19,9 млрд рублей. И в конкурсе УДП она предложила минимальную цену – 27,76 млрд рублей (почти на 1,2 млрд рублей меньше, чем УК «Кредо»). «Но, видимо, не хватило связей и опыта работы по контрактам УДП», – комментирует поражение «Жил- строя» один из девелоперов Петербурга.

Что касается третьего участника кон- курса – компании «СК-Юг-Х» сербского бизнесмена Адила Хамзича – то ее шансы на победу эксперты сразу называли при- зрачными. Во-первых, она предложила максимальную цену – 29,38 млрд рублей. Во-вторых, у нее оказалось опыта меньше, чем у коллег, – на рынке 8 лет.

«Можно только поздравить победи- теля конкурса. Взять такой дорогой под- ряд в кризис – то же самое, что сорвать джек-пот. Правда, доверие заказчика при- дется оправдывать. Учитывая жесткие

сроки реализации проекта и странности с его бюджетом, который уже сокращали и перетасовывали, это задача непроя- стая», – рассуждает один из участников рынка.

«Судебный квартал» появится на участке 10 га бывшего ГИПХ «Приклад- ная химия» на пр. Добролюбова, 14. Это комплекс зданий общей площадью 224 тыс. кв. м. В том числе семизаж- ное здание Верховного Суда и Судебного департамента при Верховном Суде площа- дью 115 тыс. кв. м. Проектом также пред- усмотрен жилой комплекс для сотру- дников Суда, площадью 77 тыс. кв. м, на 600 квартир, и Дворец танца Бориса Эйф- мана площадью 30 тыс. кв. м. (Подрядчика для строительства жилья в проекте стар- товой стоимостью 6,2 млрд рублей УДП выберет позже – претенденты на подряд станут известны 25 января. – *Прим. «СЕ»*.)

КСТАТИ

На 2017 год запланированы инвести- ции в размере около 3 млрд рублей, на 2018 год – 13,7 млрд рублей, на 2019 год – 12,2 млрд рублей. В ноябре 2020 года «суде- бный квартал» должен быть введен в эксплу- атацию.

вопрос номера

Вопрос передачи Исаакиев- ского собора РПЦ, по словам губернатора Георгия Полтав- ченко, решен. Многие жители города с решением не согласны, депутаты требуют референ- дум. Насколько целесообразно решение властей, если в каче- стве музея собор ежегодно зара- батывал 600 млн рублей (в том числе на свое содержание), от 50 до 70 млн перечисляя в бюд- жет города?

Борис Вишневский, депутат Законодательного собрания Петербурга:

– Решение, если брать финансо- вую плоскость, абсолютно неце- лесообразно, потому что все рас- ходы на содержание, сохранение, реставрацию уникального объекта культурного наследия федераль- ного значения, каким является Собор, должен будет нести город. Представители Епархии прямо заявили, что не собираются за это платить, они считают, что за это должны платить городские власти, и последние с этим согла- шаются. Это представляется мне совершенно неверным. Именно

по этой причине в 2015 году в передаче Собора было отказано. Но что изменилось с тех пор? У города откуда-то появились лишние деньги? Решение неверное, в том числе экономически. Оно выгодно для Епархии, но не выгодно для города. По словам представи- телей Минкульта, совмещение музейных и религиозных функций в одном объекте крайне сложно. Вход в храм не может быть плат- ным, а значит, работа музея будет или парализована, или резко сокращена, со всеми вытека- ющими последствиями. Около 150 человек потеряют работу.

Юрий Gladунов, депутат Законодательного Собрания Петербурга:

– Представляя собой выдающийся памятник архитектуры, истории и искусства, Исаакиевский собор должен стать действующим храмом, где будут проходить регу- лярные службы для тысяч петер- буржцев и гостей нашего города, но при этом, я убежден, туристи- ческий поток в него не иссякнет. Об этом говорят примеры Казан-

ского собора, Морского собора в Кронштадте, Троицкого собора Александро-Невской лавры. Кроме того, Исаакиевский собор будет открыт для всех без исклю- чения. Наша задача – не допу- стить разжигания религиозной розни и пресекать все попытки спекуляций на эту тему.

Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой»:

– Исаакиевский собор – это в первую очередь архитектурный памятник. Во-вторых, это здание принадлежит всему городу, всем конфессиям, не только христиа- нам. И соединять богослужения с проведением экскурсий – это безумие. Кроме того, насколько я понимаю, содержать Собор будут по-прежнему из городской казны. Со всех точек зрения это решение неверное. Мировой опыт показывает, что такие мону- ментальные сооружения, украша- ющие город, принадлежат всем горожанам, их никогда не пере- дают какой-то одной конфессии. Я как блокадник помню, как мы

защищали Исаакиевский собор, это здание принадлежит городу – как Петропавловская крепость. Уже передали Смольный и Казан- ский соборы. В таком многонаци- ональном и многоконфессиональ- ном городе, как Петербург, это оскорбление для всех остальных горожан – атеистов и тех, кто при- надлежит другим конфессиям. Исаакиевский собор, безусловно, следует оставить музеем.

Сергей Пичугин, генеральный директор ООО «БЭСКИТ»:

– Здание Исаакиевского собора было построено как храм в 1858 году, через 70 лет его пре- вратили в музей, то есть изгнали Церковь, и вот сейчас, наконец, это будет опять храм. Еще год назад на страницах вашей газеты я, наверное, один из десяти опра- шиваемых выступил за возвраще- ние Собора Церкви. Остальные были за музей религии, и сегодня я предлагаю перевезти этот музей из Исаакиевского собора. Почему по предложению депутата ЗАКС мы должны проводить референ- дум о судьбе Собора? Это храм нашей Церкви.

Legenda идет на Урал

Михаил Светлов / ГК Legenda Василия Селиванова завершает переговоры о покупке в Екатеринбурге первого участка под небольшой проект дома в формате smart. Это будет первый региональный проект в портфеле этой группы компаний. Девелоперы Северной столицы, которые уже присутствуют в Екатеринбурге, отмечают его высокий потребительский потенциал. ➔

О планах ГК Legenda по развитию бизнеса в Екатеринбурге рассказал директор по маркетингу Всеволод Глазунов. По его словам, Legenda в наступившем году планирует спроектировать небольшой smart-дом в одном из перспективных районов уральской столицы. «Участок, в отношении которого ведутся переговоры с партнерами, позволит возвести не только жилой комплекс, но и инфраструктуру», – говорит он. Но детали сделки и контрагента в ГК Legenda пока не раскрывают. Для группы компаний Василия Селиванова это будет первый региональный проект. «Последние годы мы постоянно получаем предложения от чиновников и девелоперов из других регионов о реализации проектов жилья в разработанном нами формате smart. Но очевидно, что такие проекты актуальны только для крупных городов, где есть платежеспособный спрос на жилье с высокими потребительскими характеристиками», – пояснил Всеволод Глазунов.

Товарный знак «smart-квартира» был придуман и зарегистрирован ГК Legenda в 2012 году. С тех пор ГК Legenda активно использует его для продвижения своих жилищных проектов, подчеркивая тем самым, что применяет новый «умный» формат организации жизненного пространства в современных новостройках.



Фото: Игорь Бакстин



Товарный знак «smart-квартира» был придуман и зарегистрирован ГК Legenda в 2012 году

За годы своего существования (с 2010 года) ГК Legenda реализовала два проекта smart-домов в Петербурге – на ул. Оптиков, 34 (48 тыс. кв. м), и на ул. Яхтенной, 24 (46 тыс. кв. м). В работе smart-проекты на Комендантском и Даль-

невосточном проспектах (их общая площадь 162 тыс. кв. м). А на 2017 год запланирован запуск еще трех проектов этого формата, в том числе 80 тыс. кв. м на юго-западе Петербурга в квартале «Балтийская Жемчужина».

«Формат квартир smart ориентирован на семейного покупателя и предусматривает разработку планировок под конкретные домохозяйства. В каждом проекте может быть до 50 самостоятельных типов квартир. В Екатеринбурге мы не собираемся изменять этому принципу», – заключил Всеволод Глазунов.

Эксперты отмечают, что рынок жилья Екатеринбурга активно развивается и в течение пяти лет динамика цен на квартиры там положительная. Но, по данным Knight Frank, с 2009 по 2015 годы 44% жилья в этом городе ввели в эксплуатацию три компании – «АтомСтройКомплекс», «Кортрос» (проект комплексного освоения территории «Академический») и «ЛСР. Недвижимость-Урал». «Из известных Петербургу игроков там присутствует еще концерн YIT», – говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. Он заметил также, что региональная экспансия в последние годы происходит активнее и тенденции застраивания крупных городов России во многом схожи с Петербургом.

В свою очередь, Юрий Ильин, директор по работе с инвесторами и связям с общественностью «Группы ЛСР» (холдинг присутствует на рынке Екатеринбурга и Свердловской области с 2007 года), сообщил, что за девять месяцев 2016 года холдинг вывел в продажу в этом регионе 90 тыс. кв. м жилья. «Объем заключенных контрактов вырос на 9% год к году в рублевом выражении и на 17% в натуральном выражении», – такие данные приводит представитель «Группы ЛСР». Но успех нового игрока на этом рынке, по его словам, зависит от стратегии. «Мы во всех городах реализуем разные объекты. А если выходить на новый рынок только с одним домом, то нужно быть уверенными в том, что проект достаточно продуман и соответствует ожиданиям потребителей», – предупреждает Юрий Ильин.

БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ

строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое ОБОСНОВАНИЕ

строительства

25-й год экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н тел.: (812) 272-44-15, 272-54-42 e-mail: beskit@mail.ru www.beskit-spb.ru	Город-курорт Анапа, ул. Самбурава, д. 158, пом. 2, тел. +7 (918) 640-36-55 e-mail: beskit-dnp@mail.ru	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 180а, офис 2 тел. 8 (906) 584-44-22 факс 8 (473) 26-19-143 e-mail: beskit-bam@mail.ru
---	--	---

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

УВАЖАЕМЫЕ ПАРТНЕРЫ!
ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ
ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

23 января - Приложение: Финансы и страхование - Технологии и материалы: Сухие строительные смеси - Жилье 30 января - Новости по Санкт-Петербургу - Опрос к Съезду строителей ЛО - Точки роста: Лаврики - Загородная недвижимость - Технологии и материалы: Рынок ЖБИ	6 февраля - Коммерческая недвижимость - Саморегулирование - Экология - Градостроительство и архитектура 13 февраля - Опрос к Жилищному проекту - Приложение: Где комфортно жить - Энергетика и инженерная инфраструктура - Технологии и материалы: Газобетон
--	--

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

ГРУППА КОМПАНИЙ

www.cds.spb.ru

ПРИБРЕТАЕМ:

■ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

■ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

+7-(921)-946-10-47 razvitie@cds.spb.ru

НОВОСТИ

386 домов сдано в Петербурге в декабре 2016 года

Как сообщил Комитет по строительству Петербурга, в декабре прошлого года в было введено в эксплуатацию 752 265,9 кв. м жилья – это 386 домов на 14 568 квартир, с учетом индивидуального строительства. Сюда входят «проблемные» объекты из особого списка Комитета по строительству – корпуса 6.1 и 6.2 ЖК «Каменка», ЖК «Лесная дача» и жилой комплекс «Полежаевский парк» от ЗАО «Монолит-Кировстрой». Лидером по вводу жилья в декабре стал Красносельский район: там сдано 155 542,3 кв. м – это 28 домов на 3881 квартиру. За ним следует Приморский район: там введено в эксплуатацию 134 936,7 кв. м жилья – 21 дом на 2912 квартир. И на третьем месте Красногвардейский район: 107 079,8 кв. м – 10 домов на 2346 квартир.

Также в декабре был сдан ряд объектов общегражданского назначения. Завершено несколько этапов строительства тепловой газотурбинной электростанции ЭС-1 Центральной ТЭЦ по адресу Набережная Обводного канала, д. 76, лит. У. В Приморском районе по адресу Глухарская ул., уч. 2, введен в эксплуатацию амбулаторно-поликлинический корпус больничного учреждения. В Невском районе по адресу Рыбацкий проспект, д. 28, лит. А, сдан Храм во имя Рождества Пресвятой Богородицы в Рыбацком. Также введен в эксплуатацию ряд объектов социальной инфраструктуры, производственных и коммерческих помещений, административных зданий.

«БЭСКИТ» отмечает день рождения

13 января 2017 года начался 25-й год работы ЗАО «БЭСКИТ» в сфере экспертной деятельности. Январь текущего года ознаменовался для компании открытием представительств в Анапе, Воронеже и Ижевске. Представительства были открыты для развития одного из направлений деятельности ЗАО «БЭСКИТ» – обследования зданий и сооружений опасных производственных объектов. Для этого в 2016 году была получена повторно и переоформлена согласно требованиям Постановления Правительства РФ соответствующая лицензия, а сотрудниками компании получены эксклюзивные удостоверения экспертов.

Шведы заходят с юга

Михаил Светлов / Европейская инвестиционная группа CastorX Capital весной запустит строительство первой очереди проекта Gatchina Gardens под Петербургом. На участке площадью 620 га за 12 лет построят почти 1 млн кв. м недвижимости. ➔

О том, что масштабный проект Gatchina Gardens, которым на юге Ленобласти уже три года занимается европейская группа CastorX Capital, получил первые согласования и до конца зимы получит разрешение на строительство первой очереди, рассказала гендиректор компании Gatchina Gardens (девелопер проекта) Наталья Осетрова.

По ее словам, старт строительства инженерных сетей, дорог и первых зданий запланирован на весну. Первая очередь проекта предполагает строительство 280 тыс. кв. м малоэтажного жилья, четырех детских садов, школы, сп-отеля с водным комплексом и гостиничного комплекса. Они разместятся на участке 118 га (всего в распоряжении инвестора 620 га, половина из которых оформлена в собственность, а остальное в аренде).

«Инвестиции в этот этап составят 3 млрд евро. А общая стоимость проекта, по предварительной оценке, будет на уровне 10 млрд евро», – сообщила Наталья Осетрова. Проект рассчитан на 12 лет (есть, правда, возможность расширить его до 800 га, и тогда срок реализации увеличится на 3 года). Проект предполагает строительство 800 тыс. кв. м недвижимости, значительная часть которой будет представлена гостиницами, апартаментами, оздоровительными и спортивными объектами. Большая часть территории будет отдана под парки.

По словам Натальи Осетровой, это будет самый большой в Европе оздоровительный курорт нового типа. Основной акцент будет сделан на водолечение. Центром района будет бальнеологический курорт – грязелечебница на базе местных глин и термальных вод. Инвестор уже провел необходимую разведку недр и получил лицензии на добычу и использование ресурсов.

Инвестором проекта выступает группа CastorX Capital. Контрольный пакет ее акций принадлежит главе шведского концерна MerxTeam Хансу-Аке Угглы.

Россиян среди инвесторов Gatchina Gardens нет. Но инвестор ведет переговоры о стратегическом партнерстве со «Сбербанком». «Мы надеемся, что банк выделит нам кредитные лимиты до 7 млрд рублей под каждый из этапов проекта. Залогом выступает земля. В общей сложности, «Сбербанк» может профинансировать до 70% от общей стоимости проекта», – сообщила Наталья Осетрова. В «Сбербанке» сообщили, что договор



Проект предполагает строительство 800 тыс. кв. м недвижимости, значительная часть которой будет представлена гостиницами

о стратегическом партнерстве еще не подписан.

Окупать вложения, по словам Натальи Осетровой, инвестор намерен за счет продажи недвижимости и коммунальных услуг (два года назад группа CastorX Capital организовала под проект собственный «Водоканал» с заявленным объемом водопотребления в 10 тыс. куб. м в сутки). Инвестор намерен также создать компанию для управления частью апартаментов в районе. А для управления гостиницами и лечебными объектами будут привлекать международных операторов.

КСТАТИ

Как сообщил Михаил Москвин, заместитель председателя Правительства Ленинградской области, застройщик комплекса Gatchina Gardens в Сусанинском сельском поселении пока не получал разрешения на строительство жилых зданий – документы находятся в ГАУ «Леноблэкспертиза»: «Проект планировки и проект межевания территории утверждены, но мы бы хотели, чтобы эскиз застройки был вынесен на рассмотрение Градостроительного совета, ведь, согласно общему правилу, проекты площадью свыше 3 га выносятся на рассмотрение Градсовета. По своим параметрам эта территория также является проектом

Эксперты отмечают, что главный риск проекта Gatchina Gardens состоит в снижении спроса на загородное жилье высоких ценовых сегментов, особенно с учетом удаленности участка от черты Петербурга. «Южное направление в принципе воспринимается как территория недорогого жилья. А с увеличением расстояния риски реализации этого дорогого проекта только увеличиваются. Качество проекта не вызывает вопросов, но перспективы спроса выглядят тревожно», – говорит руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамара Попова.

КУРТ – комплексного и устойчивого развития территории, к таким проектам Градостроительный кодекс предъявляет определенные требования. В Ленобласти мы также подписываем с застройщиками соглашения о параллельном возведении жилья и социальной, дорожной инфраструктуры перед выдачей разрешений на строительство. С Gatchina Gardens такого соглашения не подписано, а судя по заявленному масштабу застройки, там понадобятся школа на 800 учеников и детские сады на 400 мест. Пока гарантий возведения этих объектов у нас нет. Получается, что у нас больше вопросов к этому проекту, чем ответов».

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

16+

ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ

УДОБНО

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

ВЫГОДНО

специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов

АЛЬТЕРНАТИВНО

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



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

16 января

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

19 января

Возиянов Михаил Владимирович,
генеральный директор АО «ЮИТ Санкт-Петербург»

21 января

Киселева Юлия Евгеньевна,
глава Администрации Василеостровского района

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Инвесторов позвали в лагеря

Михаил Светлов / Имущественный блок Смольного подготовил для инвесторов Петербурга программу участия в реконструкции заброшенных пионерских лагерей региона. Пока в программе 60 адресов. Город готов не только предоставить бизнесу территорию баз отдыха в аренду, но и вложиться в ее благоустройство. Первый лот, который разыграют на торгах в этом году, – реконструкция детского лагеря в Вырице за 90 млн рублей. 

Программу реконструкции заброшенных лагерей региона разрабатывает Фонд имущества Петербурга совместно с Комитетом имущественных отношений. Пока в ней 60 лотов. «Задача программы – ввести в оборот неиспользуемое городское имущество, создать новые возможности для развития бизнеса и улучшить условия отдыха детей», – сообщил гендиректор Фонда имущества Денис Мартюшев. Он подчеркнул, что спрос на отдых в детских лагерях растет на 5% в год. «Но бюджетных денег для развития заброшенных лагерей нет. Поэтому возникла идея привлечь инвесторов», – пояснил чиновник.

Смольный рассчитывает заключить с бизнесменами договоры, согласно которым за вложения в инфраструктуру лагерей им отдадут эти объекты в аренду на 10–15 лет (правда, без права приватизации и изменения вида использования). Кроме того, город готов на паритетных условиях (1 рубль из бюджета на 1 рубль инвестора) инвестировать в благоустройство баз отдыха.

«Предприниматели смогут построить на территории лагеря здания, которые будут функционировать круглый год: в каникулы – для детей, в остальное время – для всех желающих. А город при необходимости поможет организовывать дополнительное обучение в таких лагерях во время каникул для ускорения окупаемости инвестиций», – пояснили в Фонде имущества.

В качестве пилотного проекта бизнесу уже в этом году предложат реконструировать детскую базу в Вырице (общая площадь зданий там составит 2 тыс. кв. м) за 90 млн рублей, используя самонесущие конструкции, не требующие фундамента. В Фонде имущества подчеркивают, что модульные технологии строительства в разы дешевле капитальных сооружений.

Расчетная окупаемость затрат в таких проектах – 5 лет. Это сопоставимо с оку-



Фото: Игорь Бакунин



Задача программы – создать новые возможности для развития бизнеса и улучшить условия отдыха детей

паемостью инвестиций в других сегментах недвижимости, в частности, на рынке офисов и торговых объектов. «Но если инвестор применит модульные технологии, сможет привлечь в лагерь детей на все каникулы и загрузить объекты лагеря в межсезонье, срок окупаемости проектов может значительно сократиться», – уверены в Фонде имущества.

Сейчас в Петербурге и Ленобласти, по данным сайта incamp.ru, существует почти 300 детских оздоровительных лагерей. Из них 79 аккредитованы городским Комитетом по образованию и работают. В 2016 году детям региона за счет бюджета было предоставлено около 150 тыс.

путевок. Только на летнюю оздоровительную кампанию город потратил более 2 млрд рублей. А всего в лагерях региона за прошлый год отдохнули более 200 тыс. детей. Оборот этого рынка с учетом дотаций из казны эксперты оценивают в 18–20 млрд рублей. При этом средняя рентабельность лагерей не превышает 10%, поскольку основные деньги идут на обслуживание детей. По мнению заместителя председателя Комитета по образованию Александра Ксенофонтова, идея ГЧП для реконструкции детских лагерей может принести выгоды всем сторонам программы. «Дети получают новые места отдыха, город приведет в порядок свое

имущество, а бизнес получит еще одну возможность заработать. Уверен, что новые лагеря будут востребованы», – говорит он.

Но опрошенные бизнесмены считают, что риски программы велики и интерес к таким проектам могут проявить только те инвесторы, которым нужно, как говорится, разложить капитал по разным карманам. «Боюсь, что эта программа не привлечет частные капиталы. Во-первых, экономика этого бизнеса сомнительна. Во-вторых, эта ниша достаточно конкурентна, а спрос на внутренний туризм растет медленно и зависит от очень многих, в том числе, макроэкономических факторов. И наконец – после трагедии в Карелии прошлым летом государство усилило прессинг на этом рынке», – говорит гендиректор «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. «Вряд ли эта возможность заинтересует большое количество инвесторов. Это крайне специфический и жестко регулируемый государством рынок. Поэтому большого количества желающих заняться этим бизнесом инвесторов я не вижу», – согласен руководитель отдела исследований JLL в Петербурге Вячеслав Фадеев. Но он отметил, что рынок детских услуг растет на 15–20% в год. «Его перспективы обнадеживают, поскольку родители, несмотря на кризис, вкладывают деньги в отдых и образование детей», – заключил Вячеслав Фадеев.

цифра

5 лет –

расчетная окупаемость затрат на реконструкцию баз отдыха

«Охта Групп» делает ставку на апартаменты

Михаил Светлов / Компания «Охта Групп» за три года превратит петербургскую гостиницу «Карелия» в апарт-отель под брендом Upgrade. Инвестиции в проект оцениваются в 120 млн рублей. Управлять объектом будет компания VS Hotels, созданная «Охта Групп» в прошлом году.

Как рассказал «Строительному Еженедельнику» председатель правления «Охта Групп» Владимир Свинын, новый для себя формат «апартаментов» компания тестировала последние два года, отдав под него экспериментальный блок «Карелии» из 88 апартаментов общей площадью 3,5 тыс. кв. м. «В следующем году мы выведем на рынок еще 32 «апарта». А всего в проекте Upgrade через три года будет 350 апартаментов», – сообщил Владимир Свинын.

Сумму инвестиций он не раскрыл. По оценке экспертов компании NAI Besar, они составят 100–120 млн рублей.

В качестве основной клиентуры апарт-отеля инвестор рассматривает сотрудников IT-компаний, которые в последнее время активно развиваются в Петербурге и вынуждены арендовать жилье для своих иногородних сотрудников. «Мы представили продукт нескольким фирмам и получили положительную обратную связь. Стоимость месячной аренды жилья такого формата начинается от 23 тыс. рублей (включая коммунальные платежи). Это сопоставимо с арендой однокомнатной квартиры и значительно ниже стоимости гостиничного номера», – пояснил Владимир Свинын.

По его словам, первые апартаменты, которые «Охта Групп» вывела на рынок, арендованы полностью.

Управлять новым апарт-отелем будет компания VS Hotels, созданная «Охта Групп» в конце прошлого года для развития бизнеса по строительству и управлению гостиницами. Сейчас под ее управлением находятся четыре отеля компании на 540 номеров. Выручка «Охта Групп» от управления гостиницами в 2015 году составила 407 млн рублей. В 2016 году оборот вырос на 6%. В 2017 году компания планирует открыть в Петербурге новый апарт-отель на 56 квартир и расширить хостел Graffiti L на 80 мест (на 35%). Кроме того, она ведет переговоры с владельцами зданий по четырем адресам в Петербурге, чтобы в пар-

терстве с ними инвестировать капитал в проекты доходных домов. Рынок апарт-отелей находится на подъеме. По данным NAI Besar, сейчас в Петербурге в продаже 16 отелей на 3,8 тыс. апартаментов. За последний год предложение на этом рынке выросло на 21%, а спрос – на 15%. Эксперты отмечают, что популярность апартаментов растет, поскольку стоят они, как правило, на 10–20% меньше, чем квартиры в соседних жилых комплексах сопоставимого класса. А доходность их составляет 12–15%, что в два раза выше доходности квартиры. Гостиничный рынок также на подъеме – его стимулирует приближающийся ЧМ-2018. В прошлом году, по данным Смольного, город посетило 6,9 млн человек, что на 300 тыс. превысило показа-

тель 2015 года. Из них 4,3 млн человек – это российские туристы. А к 2030 году, по прогнозу, туристический поток в Петербурге увеличится с 6,5 млн до 10 млн человек в год. Между тем, в городе только 141 объект гостиничной инфраструктуры, а общий объем фонда около 20 тыс. номеров. «Казалось бы, в такой ситуации перепрофилировать

гостиницу – странное решение. Но чемпионат пройдет. И многие собственники отелей захотят «выйти в кэш». Перепрофилирование – одна из возможностей это сделать. Инвестиции в этом случае вернутся быстрее. Думаю, через пару лет число проектов перепрофилирования вырастет», – считает владелец отеля «Гельвеция» Юнис Теймурханлы.

 справка

Компания «Охта групп» работает на рынке с 2001 года. В собственности и управлении компании 4 отеля в Петербурге и Италии, на 540 номеров. На счету компании также строительство в Петербурге пяти жилых домов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Сейчас компания строит два комплекса в Петербурге (ЖК «Екатерининский» и клубный дом Art View House на набережной Мойки) и один – в Петрозаводске (ЖК «Александровский»). По данным СМИ, компанией владеют Владимир Свинын (30%), Анатолий Полянский (25%), Дмитрий Киселев (25%) и Михаил Ривлин (20%).

Георгий Богачёв: СРО должны «переродиться»

Анастасия Лаптёнок / НОСТРОЙ сменил координатора по Северо-Западу. 9 января текущего года на этот пост назначен президент ЛенОблСоюзСтроя Георгий Богачёв. О потерях компенсационных фондов, СРО-«пустышках» и других проблемах реформирования СРО он рассказал в интервью «Строительному еженедельнику».

– **Назначение координатором стало для Вас неожиданным?**

– Назначение не было для меня неожиданностью, мы с Андреем Юрьевичем (президентом НОСТРОЙ А. Ю. Молчановым – прим. ред.) говорили об этом еще в середине декабря. В целом это не противоречит моим сегодняшним планам, у меня есть на это время. Я с удовольствием принял это приглашение. Почему бы не поучаствовать в таком важном и интересном деле?

– **Объем работы и количество проблем, которые придется решать, Вас не тревожат?**

– Думаю, если разложить задачи на маленькие этапы – все намного проще, чем кажется сначала.

– **Вы планируете совмещать работу координатора с президентством в ЛенОблСоюзСтрое?**

– Пока это вполне возможно. Более того, я надеюсь, это позволит добиться синергетического эффекта, например, с точки зрения объединения офиса. В глубине души я надеюсь, что это поможет расширить членскую базу Союза, добавить «свежей крови».

– **Какие первоочередные задачи перед Вами поставлены?**

– Цель одна: в системе саморегулирования происходит реформа, которая должна завершиться к осени этого года. Сегодня 80% того, чем занимается НОСТРОЙ, – проведение этой реформы. Пока нельзя сказать, что здесь все радужно – проблем, связанных с разными факторами, много, и их надо решать.

Регионализация СРО, переход старых членов, прием новых, формирование компенсационных фондов – это основные проблемы, с которыми сталкивается СРО сегодня. Как раз их мы и собираемся решать.

У ряда организаций «чудесным образом» средства компенсационных фондов оказались в проблемных банках. Корень проблемы в том, что некоторые СРО стали кормушками для их руководителей. И сегодня они с большой неохотой расстаются со своим «бизнесом» (хотя изначально вся система СРО построена как раз на том, что это не бизнес). Отсюда и размещение денег в рискованных банках, вероятно, на каких-то специальных условиях, и создание различных препятствий для выхода из организации ее членов.

Задача НОСТРОЙ – быть связующим звеном между строителями, объединенными в СРО, и органами исполнительной власти в субъектах. И я надеюсь, что смогу внести свой вклад в эффективное взаимодействие этих структур.

– **Какими методами Вы будете решать озвученные проблемы?**

– Какого-то общего рецепта здесь нет, для каждого отдельного случая нужно свое решение. К сожалению, некоторые строительные организации потеряют средства своих компенсационных фондов, потому что их просто нет. Другое дело, что нужно привлечь к ответственности СРО, допу-

Фото: Никита Крючков



стившие такую ситуацию. По крайней мере, руководители, принимающие решения (о размещении средств в рискованных банках), наверное, не должны больше ими оставаться. Но для них самих это совсем не очевидно. Они ходят с честными лицами и рассказывают, что они здесь ни при чем.

Хотя, если взять весь объем потерянных в проблемных банках средств юридических лиц, то процент средств СРО в этой массе окажется в разы выше средней «сгоревшей» суммы.

Задача НОСТРОЙ – быть связующим звеном между строителями, объединенными в СРО, и органами исполнительной власти в субъектах

Вероятно, что в ряде случаев это делалось целенаправленно, за какие-то преференции или прямые отчисления от банкиров.

– **Так что, нас ожидает «зачистка» СРО?**

– Я бы не стал так сгущать краски, не хочется никого пугать, но система должна заработать нормально. Все СРО-«пустышки» должны кануть в небытие. Либо пройти процесс санации,

Кстати

12 января в Москве состоялось первое в этом году заседание Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей». По решению Совета НОСТРОЙ в отношении пяти СРО начата процедура, предшествующая подготовке заключения о возможности исключения сведений из Госреестра. Кроме того, рассмотрено четыре заявки от организаций, претендующих на получение статуса строительных СРО. Также на заседании было предложено дополнить перечень заявительных документов, предоставляемых в НОСТРОЙ организациями, претендующими на получение статуса

перерождения. Поменяется все – СРО ждут глобальные изменения.

Есть и еще одна проблема: многие члены СРО еще не понимают, что им уже не обязательно состоять в саморегулируемых организациях. Логика реформы в том, чтобы уменьшить количество обязательных процедур. Но традиционно в России люди на всякий случай перестраховываются. Тем более, что руководству СРО не выгодно терять членов – и они «попугивают» строителей.

– **Но число саморегулируемых организаций так или иначе сократится?**

– Наоборот, я думаю, что где-то их количество не уменьшится, а увеличится. Есть пример: в одном из регионов России всего две СРО, но они кажутся странными и похожи на юридические организации, созданные для того, чтобы торговать допусками. Поэтому добросовестные строительные компании собрались и решили создать новую СРО, их поддержал НОСТРОЙ. Я знаю, что в одном из

СРО, обязательной банковской выпиской о движении средств компенсационного фонда на счете, формами 1 и 2 бухгалтерской отчетности, а также указанием фактического местонахождения организации в дополнение к юридическому адресу.

В повестку следующего заседания предложено включить проект положения о страховании госконтрактов, а также вопрос об исполнении положений 372-ФЗ членами Совета и координаторами НОСТРОЙ и отчет по размещению СРО средств компенсационных фондов на спецсчетах.

субъектов Северо-Запада есть желание создать новую организацию. Это вполне допустимо, здесь можно провести аналогию со стройкой: иногда проще снести и построить заново, чем пытаться реконструировать то, что давно упало.

В СЗФО всего 15 СРО в сфере строительства, так что у нас, слава Богу, с этим поменьше проблем, чем в Петербурге или в Москве. Но есть и определенные вопросы.

– **Как Вы намерены решать обозначенные проблемы? К каждой СРО будет индивидуальный подход?**

– В случае Северо-Западного округа это вполне реально, у нас достаточно ограниченное количество организаций. С каждой можно отдельно разобраться и понять, какие проблемы существуют, решаемы они или нет. Вполне возможно, что у нас появятся еще организации, путем переезда и смены места регистрации. Но пока таких сведений еще нет.

– **Насколько хорошо Вам знакомы СРО Северо-Запада?**

– Часть из них мне знакомы, учитывая, что 6 из 15 организаций зарегистрированы в Ленобласти. С некоторыми мы сотрудничаем, знаем друг друга. Это дополнительное преимущество. Часто встречаемся на различных окружных совещаниях, на мероприятиях в полпредстве.

– **Когда у Вас запланирована первая встреча с представителями СРО Северо-Запада?**

– Первую встречу мы проведем в формате конференции, она состоится в конце января. Никакого «официального представления» меня как нового координатора не будет, на данный момент работа важнее, чем антураж.

– **Почему Андрей Молчанов выбрал на эту должность именно Вас?**

– Ответ на этот вопрос может дать только сам Андрей Юрьевич, но думаю, все просто: ему нужны люди, которых он давно знает и которым может доверять. Это основная причина. Его можно понять, ведь НОСТРОЙ – это огромная структура.

– **Вы упомянули, что Ваше назначение координатором НОСТРОЙ позволит придать новый импульс деятельности ЛенОблСоюзСтроя. В каких именно переменах нуждается объединение областных строителей?**

– Никаких глобальных планов у нас нет: надо продолжать те хорошие начинания, которыми мы занимаемся. Это обычная рутинная работа, а ЛенОблСоюзСтрой – площадка для обмена мнениями, лоббирования в хорошем смысле. Жизнь этого сообщества в последнее время немного «засушивается». Начинает теряться простое и быстрое взаимодействие. Трудно сказать, с чем это связано. Нам с властями Ленобласти нужно вместе поработать, чтобы преодолеть эти тенденции.

– **Как, на Ваш взгляд, должна выглядеть идеальная СРО?**

– Задача НОСТРОЙ – помогать СРО. Но, с другой стороны, и в саморегулируемых организациях должны понимать, что не строители существуют для СРО, а СРО для строителей.

На мой взгляд, СРО должны преобразоваться в одну из двух форм. Первая – это крупные организации, с достаточной клиентской базой и суммой на счете, чтобы организовать процессы и контроля, и методического руководства.

Второй вариант – это маленькая организация, своеобразный «кооператив», без бухгалтеров, юристов, директоров, которые получают зарплату. Сто членов набрать, конечно, не так-то просто, но это возможно. Эта схема организации может успешно работать в небольших регионах. И та, и другая модели имеют право на жизнь.

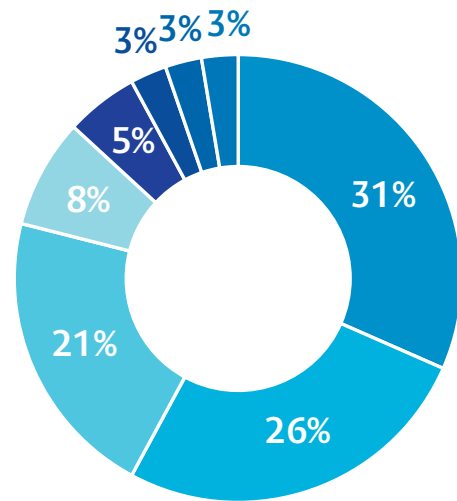
Фото: Никита Крючков



Поход в кино как семейный вид отдыха не теряет популярности и остается магнитом для посетителей ТРЦ



Доли сетевых кинооператоров в Санкт-Петербурге



- Формула Кино
- Мираж Синема
- КАРО Фильм
- Синема Парк
- Люксор
- Mori Cinema
- Синема Стар
- Синема 5

Источник: Colliers International

Киносети: качество против количества

Анастасия Лаптёнок / Новые кинотеатры в Петербурге открываются все реже, зато меняется их качество. Торговые центры в условиях снижения покупательской активности используют кино как магнит для посетителей.

Сетевые кинотеатры в торговых центрах по-прежнему остаются лидерами рынка. Так, по данным петербургского отделения Colliers International, из 52 кинотеатров Петербурга 37 – сетевые. Всего в городе представлено 8 киносетей. На первом месте – как по количеству мультиплексов, так и по количеству мест – «Формула кино» (14 276 мест). На втором – «Мираж Синема» (9503 места). Замыкает тройку «КАРО Фильм» (6530 мест). По количеству кинотеатров лидирует сеть «Формула Кино», по площадям – «Синема Парк». Сети принадлежат самые крупные мультиплексы в составе торговых центров: кинотеатр площадью более 11 000 кв. м находится в ТРК «Питер Радуга», еще два комплекса площадью более 8 000 кв. м каждый располагаются в ТРК «Гранд Каньон» и «МЕГА Дыбенко».

Заложники дефицита

Новые кинотеатры на площадках ТРЦ в Петербурге появляются нечасто. Причин как минимум две: дефицит новых площадей и пресыщение рынка. «Возможности

развития кинотеатров на рынке качественных торговых центров Петербурга ограничены малым количеством новых объектов, выходящих на рынок. Так, в нынешнем году в городе не будет введен ни один новый ТЦ», – комментирует руководитель направления аренды торговых центров компании JLL в Санкт-Петербурге Юлия Чернышева.

В 2014 году в ТРЦ «Монпансье» и «Европолис» появились кинотеатры сети «Мираж» и был открыт кинотеатр «Синема Парк» в ТРК «Питер Радуга». В 2016 году в Петербурге были введены всего два торговых комплекса – «Порт Находка», ставший первым мультиплексом в МО Рыбацкое в Невском районе, и «Охта Молл» в Красногвардейском районе. В первом разместился региональный оператор «Синема 5», во втором в 2017 году откроется кинотеатр федеральной сети «КАРО». Он займет площадь в 11 тыс. кв. м и сможет принимать до 2 тыс. зрителей. Представители сети уже анонсировали его как самый крупный филиал «КАРО» в Петербурге. Последний раз киносеть расширяла присутствие

в городе в 2013 году, когда был открыт «Континент» на Звездной.

Фавориты рынка

Но в сегменте развлекательной инфраструктуры кинотеатры, из-за универсальности своего формата, в течение последних двух лет остаются фаворитами.

«В условиях текущей экономической ситуации и снижения покупательной способности населения, торговые центры представляют собой не столько место для шоппинга, сколько место для проведения досуга всей семьей, встреч с друзьями. Поэтому торговые центры стремятся привлечь покупателей и расширить целевую аудиторию посредством увеличения доли развлекательной составляющей», – комментирует Анна Энглас, консультант-аналитик отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE.

В условиях дефицита площадей и широкого предложения кинотеатрам остается конкурировать между собой за счет качества. Так, новый кинотеатр кино-

сети «КАРО» в «Охта Молле» собирается привлекать зрителей двумя залами премиального широкоэкранного формата LUXE: A RealD Experience, оснащенных огромными экранами Precision White Screens и трехмерной саунд-системой Barco Audio.

«Что касается пресыщения рынка кинотеатров, то, во-первых, предложение рождает спрос, а во-вторых, следует учитывать качественную конкуренцию как между ТРЦ, так и между кинотеатрами, – считает заместитель директора отдела аренды SRV Петр Миронов. – Кинотеатр в «Охта Молле» будет флагманским в сети «КАРО» в Петербурге, как по оснащению, так и по площади. Мы ожидаем воплощения самых передовых технологий кинопоказа в нашем кинотеатре».

В SRV рассчитывают, что характеристики нового 11-зального кинотеатра привлекут в ТРЦ посетителей из всех районов города. «Наличие хорошего кинотеатра в супер-региональном ТРЦ – это обязательный элемент концепции. В силу своей локации, тенант-микса и концепции, торговый комплекс рассчитан на трафик из всех районов города, глобально это север, центр, восток и юго-восток, – объясняет господин Миронов. – При этом, первичной зоной доступности, безусловно, является Красногвардейский район».

КСТАТИ

Киносети входят в проект ТРЦ на условиях процентов с оборота. Также применяется фиксированная арендная плата. Предпочтительным сроком договора аренды площадей ТРЦ под кинотеатр является 10 лет. Помещения передаются в состоянии shell&core (без отделки).

справка

В городе действует 8 сетевых операторов с суммарным количеством кинотеатров, равным 37: «Формула Кино» (12 действующих кинотеатров), «Мираж Синема» (10), «КАРО Фильм» (7), «Синема Парк» (3), «Люксор» (2), Mori Cinema (1), «Синема Стар» (1), «Синема 5» (1). На рынок Петербурга в III квартале 2016 года вышла региональная сеть кинотеатров «Синема 5», открывшая свой первый мультиплекс в городе в новом ТРК «Порт Находка» (2-я очередь). Примечательно, что это первый мультиплекс в муниципальном округе Рыбацкое Невского района. Необходимо также отметить присутствие сети государственного городского учреждения «Петербург-Кино» в которую входят кинотеатры «Аврора», «Дружба», «Восход», «Фильмофонд» и «Заневский».

мнение



Наталья Борец, директор отдела аренды SRV:

– Мы стремимся сделать «Охта Молл» самым современным торговым центром в Петербурге. Индустрия развлечений должна быть представлена в нем в соответствии с самым последним мировым опытом. Сеть «КАРО» занимает лидирующие позиции в отрасли по внедрению новых стандартов кинопоказа. Благодаря нашему сотрудничеству с этой сетью в «Охта Молле» кинолюбители смогут в полной мере насладиться просмотром киноновинок и получить впечатления на беспрецедентном уровне.

Фото: Никита Крючков



С 1 января 2017 года машино-место – полноценный объект недвижимости. Его можно поставить на кадастровый учет, купить в ипотеку, продать и передать по наследству

Новые нормы

Ольга Кантемирова / С 1 января 2017 года застройщиков ждут существенные изменения в законодательстве. Об основных новеллах и их влиянии на работу девелоперов – в обзоре «Строительного Еженедельника».

Юристы и девелоперы выделили наиболее глобальные изменения, касающиеся правил комплексного развития территорий, статуса машино-места, обновленного механизма регистрации прав на недвижимость и долевого строительства.

Естественный отбор

Новая редакция 214-ФЗ, регулирующего вопросы долевого строительства, – одно из важнейших и ощутимых изменений в законодательстве этого года. Благодаря нововведениям перечень требований к застройщику стал объемнее. Так, теперь, чтобы привлечь средства граждан, застройщик не имеет права находиться в процессе ликвидации или банкротства, числиться в реестре недобросовестных поставщиков. Более тщательно законодатель стал относиться и к финансовому положению компании – важно отсутствие недоимок по налогам, а руководитель или главный бухгалтер не должны быть судимы за преступления в сфере строительства.

Наиболее же значимая новелла, которая по задумке законодателя должна вытеснить финансово неустойчивых застройщиков, – требование к минимальному размеру уставного капитала. С 1 июля 2017 года он должен составить примерно 4% от стоимости вводимого объекта. «Если размер капитала оказывается меньше определенного в Законе барьера, застройщик будет не вправе привлекать средства граждан для строительства. Новые правила также предусматривают особый механизм восполнения его недостаточности – заключение в нотариальной форме договора поручительства с организацией-учредителем (участником) застройщика. Уставный капитал поручителя будет как бы «приплюсовываться» к капиталу застройщика», – пояснил руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

Кроме того, согласно законодательным новеллам, строительство жилых домов

блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, с 1 января 2017 года приравнено с точки зрения юридического статуса к строительству многоквартирных жилых домов. «По всей видимости, данная норма будет использоваться судами не только в разрезе гарантий 214-ФЗ, предоставляемых дольщикам, но и для обоснования недопустимости блокированной застройки на землях, предназначенных для ИЖС», – предполагает руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» в Санкт-Петербурге Елена Крестьянцева.

Усиливается и информационная открытость застройщика – теперь ему надо размещать на интернет-сайте разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию, заключение уполномоченного органа

экста социальной инфраструктуры. Это будет возможно при условии, если объекты инфраструктуры после ввода в эксплуатацию перейдут в собственность дольщиков или в муниципальную либо государственную собственность. Раньше строительство объектов инфраструктуры осуществлялось за счет доходов застройщиков, поскольку платежи дольщиков являются целевыми, и закон не предусматривал возможность их расходования на строительство инфраструктуры. «Правда, закон не указывает в какой момент происходит «возмещение затрат». Не ясно, означает ли такая терминология возможность расходования средств, полученных от дольщиков, на инфраструктуру напрямую. Также встает вопрос о действии закона во времени и возможности возместить затраты на уже

У города появилась возможность масштабно изымать земельные участки и объекты недвижимости у собственников

о праве привлекать средства граждан, проектную декларацию, проект договора долевого участия, фотографии строящихся объектов и др. Плюс к тому, появится и единый реестр застройщиков, соответствующих новым требованиям закона.

Также новая редакция предусматривает возможность расчета с дольщиком через эскроу-счет. «Однако с учетом того, что депонированные в оплату строящегося жилья денежные средства будут перечислены с эскроу-счета застройщику только после передачи объекта долевого строительства, а до этого ему предоставляется кредит, вряд ли такой способ будет интересен участникам рынка. Традиционное привлечение денежных средств напрямую от дольщиков обходится дешевле», – считает Елена Крестьянцева.

И, пожалуй, самый долгожданный для застройщиков пункт – возмещение затрат на строительство или реконструкцию объ-

екта социальной инфраструктуры. Это будет возможно при условии, если объекты инфраструктуры после ввода в эксплуатацию перейдут в собственность дольщиков или в муниципальную либо государственную собственность. Раньше строительство объектов инфраструктуры осуществлялось за счет доходов застройщиков, поскольку платежи дольщиков являются целевыми, и закон не предусматривал возможность их расходования на строительство инфраструктуры. «Правда, закон не указывает в какой момент происходит «возмещение затрат». Не ясно, означает ли такая терминология возможность расходования средств, полученных от дольщиков, на инфраструктуру напрямую. Также встает вопрос о действии закона во времени и возможности возместить затраты на уже

Обновленный реестр

По мнению Дмитрия Некрестьянова, одной из наиболее значимых новелл нового года является Закон №218-ФЗ, который придет на смену действующему с июля 1997 года Закону №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Так, с начала этого года реестр прав (ЕГРП) и кадастр недвижимости (ГКН) объединили в единый реестр – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Он будет вестись преимущественно в электронном формате

и отражать практически всю информацию о недвижимости. В нем планируется размещать даже 3D-моделирование объектов.

Благодаря изменениям, теперь для регистрации права и кадастрового учета достаточно обратиться только в ЕГРН. Обе процедуры будут выполнены одновременно. Кроме того, новый Закон сокращает сроки регистрационных действий. Например, срок регистрации прав уменьшился с десяти до семи рабочих дней.

Коснулся новый Закон и полномочий Росреестра. В ведомстве получили право делать выводы о ничтожности сделки и проверять достаточность прав на земельный участок для создания объектов капитального строительства. Еще одно нововведение Закона – с 2020 года гражданам при утрате жилья будет однократно выплачиваться компенсация в размере 1 млн рублей за счет казны.

Кроме того, законодательная новелла избавила собственников от бумажных свидетельств о регистрации права собственности – их больше не будут выдавать. По мнению генерального директора агентства недвижимости «БЕНУА» Дмитрия Щегельского, это позитивная перемена, так как бумажное свидетельство подтверждало факт регистрации права собственности только на дату его выдачи. Выписка из реестра же предоставляет эти сведения на момент запроса. С помощью этого документа также можно получить информацию об обременениях объекта недвижимости: наличия ипотеки, ареста и пр. Кроме того, упразднение бумажных документов снижает риск подделки, уверен президент Российской гильдии риэлторов Валерий Виноградов. Также он добавил, что на работе юристов, риэлторов, а также на действиях граждан изменение формы документа, удостоверяющего право собственности, не отразится. Ранее они и так всегда обращались в ЕГРП, теперь будут в ЕГРН.

«В целом, принятие нового регистрационного Закона можно приветствовать. Во-первых, он содержит более полное регулирование ряда спорных вопросов, которые прежде решались преимущественно через разъяснения Минэкономразвития и Росреестра. Во-вторых, новый Закон обладает хорошей юридической техникой, а потому более удобен в применении», – прокомментировал Дмитрий Некрестьянов.

Изъятие для развития

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Градостроительный и Земельный кодексы. Наиболее значимые изменения касаются комплексного развития территории (КРТ).

Так, теперь у города появилась возможность масштабно изымать земельные участки и объекты недвижимости у собственников для их передачи застройщикам для редевелопмента – посредством КРТ. Такая мера принята для эффективного использования городских земель. Елена Крестьянцева объясняет, что в состав территорий, подлежащих комплексному развитию, могут быть включены земельные участки и объекты недвижимости, разрешенное использование и параметры которых не соответствуют Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ). При этом такие земельные участки должны занимать не менее 50% площади, которая подлежит комплексному развитию. Также для КРТ могут быть переданы земельные участки с аварийными объектами и самовольные постройки. Остальные 50% земельных участков могут использоваться владельцами в полном соответствии с ПЗЗ, но не исключается возможность того, что они станут предметом КРТ из-за «плохого» соседства.

«К примеру, если город примет решение, что земельные участки, занятые в основном складами и производством, следует использовать под жилищную

и общественно-деловую застройку, то достаточно внести изменения в ПЗЗ, изменив разрешенное использование и предусмотрев для такой территории возможность комплексного развития», – говорит Елена Крестьянцева. Далее уполномоченным органом может быть принято решение о КРТ. После этого у собственников есть шесть месяцев, чтобы объединиться, подготовить проект межевания территории, проект планировки территории и обратиться в уполномоченный орган для заключения соглашения о КРТ с ними.

Если собственники этого не сделают, то город вправе принять решение об изъятии земельных участков и объектов недвижимости. Вопрос компенсации правообладателям должен быть решен всего за месяц, в противном случае земельные участки и объекты недвижимости изымаются в судебном порядке с установлением размера компенсации судом. Решение подлежит немедленному исполнению. «Оно может быть обжаловано только в части размера компенсации, но не в части изъятия. Если правообладатели не сообщают номер банковского счета для перечисления компенсации, выплата производится на счет нотариуса. Данный порядок направлен на то, чтобы осуществить изъятие оперативно и с наименьшими рисками для будущего застройщика. Застройщик выбирается путем проведения открытого аукциона на право заключить договор о КРТ. Земельный участок для КРТ предоставляется победителю аукциона в аренду без торгов», – сказала Елена Крестьянцева.

Машино-место в ипотеку

С 1 января 2017 года вступают в силу положения Закона №315-ФЗ, уточняющие правовой режим машино-места. Теперь оно станет полноценным объектом недвижимости, который можно поставить на кадастровый учет, передавать по наследству, продать или купить в ипотеку.

Старший юрист практики недвижимости и градостроительства Rightmark Group Вера Рябова объясняет, что раньше регистрация права собственности на машино-место как объект недвижимости была возможна только в случае его соответствия всем требованиям к нежилому помещению, в том числе изолирования от других помещений строительными конструкциями (обычно сетчатыми ограждениями). В других случаях право пользования местом для парковки юридически оформлялось в виде доли в праве общей долевой собственности. «В петербургских паркингах машино-места, как правило, не закреплялись в собственность каждого из автовладельцев – они лишь договаривались о порядке пользования общим паркингом.

Но, например, в других регионах за каждым из автовладельцев место в паркинге выделялось в индивидуальную собственность», – добавил Дмитрий Некрестьянов.

Из-за того, что паркинг был долевой собственностью, для совершения сделок с машино-местом нужно было получить согласие остальных жильцов. «Например, если вы хотите продать свое парковочное место, вам требовалось получить письменный отказ от преимущественного права покупки у всех остальных владельцев, которых в обычной многоэтажке может быть около сотни», – пояснил руководитель практики «Недвижимость» юридической фирмы Legal Studio Павел Балюк.

Теперь же, поясняет Вера Рябова, для того, чтобы машино-место стало объектом недвижимости, оно может быть вообще не ограничено строительными конструкциями – достаточно разметки на поверхности пола и постановки на кадастровый учет на основании технического плана, составленного кадастровым инженером в соответствии с проектной документацией на здание.

«Законом также предусмотрены переходные положения, согласно которым все ранее зарегистрированные в ЕГРП права на машино-места признаются без переоформления документов и внесения изменений

прорывом в вопросах реализации конституционного права на частную собственность». Однако законодательное введение нового вида недвижимости приведет к появлению очередного налога, который придется платить собственникам машино-мест. «Здесь важно понимать, что владение собственностью, в том числе и машино-местом, неразрывно связано с необходимостью платить соответствующие налоговые отчисления в бюджет. С земельных участков и квартир налог рассчитывается на основе их кадастровой стоимости. После оформления машино-мест в налоговых квитанциях появятся дополнительные суммы. И если в первый год налоговая ставка будет низкой, то каждый следующий год она будет индексироваться на 20% и к 2020 году достигнет своего максимума. Для собственников важно не упустить момент в 2017 году, когда до утверждения результатов кадастровой оценки этих машино-мест еще будет возможность ее скорректировать путем представления замечаний к промежуточным отчетным документам. Иначе единственный способ снизить сумму налога на машино-место, оформленное в собственность, – оспорить кадастровую стоимость. В Санкт-Петербурге, например, подобная практика уже началась», – сообщил Никита Власов.

Законодательное введение нового вида недвижимости приведет к появлению очередного налога, который придется платить собственникам машино-мест

в записи реестра независимо от соответствия объекта предельным размерам», – сказала госпожа Рябова. В случае, когда места в паркингах не были распределены в индивидуальную собственность каждого из автовладельцев, но между ними был определен порядок пользования общим паркингом, то каждый из них вправе потребовать выдела в натуре (в индивидуальную собственность) соответствующего места. «Однако, если порядок пользования определен не был, то потребуются или получить согласия каждого из сособственников на выдел, или выделять машино-место в собственность через суд», – дополнил Дмитрий Некрестьянов.

Принятый Закон, по мнению руководителя юридического департамента НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» Никиты Власова, решит проблему отсутствия возможности у граждан распоряжаться своими правами в отношении машино-мест и является «существенным

Застройщики Петербурга новый статус машино-мест оценили положительно, но существенной коммерческой выгоды в этом изменении для себя не видят.

«Даже если мы и будем наблюдать рост сделок с машино-местами, то он будет, на наш взгляд, незначительным. Причина – ограниченность бюджета и возможностей у покупателей, – считает руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Юлия Голубева. – И, даже несмотря на то, что на место в паркинге можно будет брать ипотечный кредит, покупатели до последнего будут искать возможность не делать этого (парковаться в соседних дворах, арендовать машино-места), поскольку паркинг – это все же не продукт первой необходимости, как само жилье. О повышении инвестиционной привлекательности машино-мест при наличии ипотеки говорить также не стоит – из-за того, что ежемесячные ипотечные платежи будут выше суммы, получаемой от сдачи паркинга в аренду».

МНЕНИЕ



Павел Балюк,
руководитель
практики
«Недвижимость»
юридической
фирмы Legal Studio:

– Изменения, касающиеся правового режима машино-места, существенно упростят процедуру реализации парковочных мест, так как отпадет необходимость в применении к данным правоотношениям нормы о преимущественном праве покупке доли. Позитивно это скажется и на процедуре оспаривания кадастровой стоимости. В настоящее время мы ведем несколько проектов по оспариванию кадастровой стоимости паркинга, и согласование интересов всех участников долевой собственности отнимает достаточно много времени. С 1 января 2017 года, после постановки парковочного места на государственный кадастровый учет, все действия с ним будут индивидуальными, и оспаривать можно будет стоимость именно данного конкретного места, а не паркинга в целом. Вопрос остается в том, как будет выстроена процедура оценки, будут ли все места оцениваться одинаково или место ближе ко въезду будет стоить дороже, чем такое же, но в глубине паркинга, да еще и с неудобным заездом. По новым правилам, у каждого участника долевой собственности появится возможность выделить свою долю и зарегистрировать право собственности на конкретное парковочное место, для чего ему понадобится осуществить государственный кадастровый учет.



Евгений Дружинин,
руководитель
юридического
направления
компании RE Legal:

– Одной из целей ужесточения требований к застройщикам в рамках изменений в 214-ФЗ является желание избавиться от фирм-однодневок. Закон предполагает, что к строительству жилья должны допускаться только крупные фирмы. Действительно, согласно статистике, большинство обманутых дольщиков наблюдается у небольших компаний, которые пришли на рынок ради одного проекта и из-за своего непрофессионализма не смогли его завершить. Но, с другой стороны, правильно ли это делать сейчас? Урезать количество компаний, которые пытаются исправить экономическую ситуацию в кризис, – решение специфическое. Тут важно в связи с новыми требованиями не только сократить число проблемных застройщиков, но и оставить средние компании, иначе останутся одни мажоранты. В целом же, такое повышение требований, так называемое «перекручивание гаек», в конечном итоге скажется на стоимости квартир. Чем сложнее застройщику строить жилье, тем дороже оно будет стоить.

МНЕНИЕ



Елена Крестьянцева,
руководитель
практики земельного
права, недвижимости
и строительства «Пепеляев Групп»
в Санкт-Петербурге:

– Новые нормы о КРТ окажут колоссальное влияние на рынок недвижимости с точки зрения вовлечения в оборот огромных городских территорий уже в начале 2017 года. В Петербурге с помощью указанных норм планируется полностью изменить облик «серого пояса» Петербурга – промышленных и складских территорий, отделяющих центр от спальных районов и занимающих несколько сотен гектаров. Для инвесторов и застройщиков данные изменения предоставляют новые возможности. Вместе с тем, действующие собственники могут быть лишены своего права по мотивам целесообразности и в пользу других частных лиц. Подобные правила не имеют аналогов в законодательстве. Вполне вероятно, что данные нормы станут в ближайшее время предметом рассмотрения Конституционного Суда. Начало применения норм о КРТ будет сопряжено с массовым закрытием предприятий и их переездом за пределы городской черты. Действующим владельцам производств в районах, благоприятных для редевелопмента, стоит заранее поискать другое место дислокации.



Борис Голиков,
основатель
каршеринга YouDrive:

– В связи с увеличением общего количества машин вопрос свободных мест в паркинге, конечно, встает остро. Идея присваивать машино-место по новым нормам имеет свои плюсы в регулировании взаимоотношений объектов в стационарном состоянии, но в статусе «недвижимого имущества» немного противоречит самой функции автомобиля. Схема каршеринга (краткосрочная аренда автомобиля с поминутной или почасовой оплатой) предлагает другой, абсолютно полярный взгляд на вопрос паркинга. С компаниями каршеринга сотрудничает Департамент транспорта, предоставляя льготы на парковочные места во всем городе. Таким образом, и автомобиль сервиса, и любая муниципальная парковка находятся в общем доступе для пользователя. Это дает возможность использовать все городское пространство. Все-таки мобильность играет важную роль во всех вопросах передвижения, в том числе и паркинге.

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти акционерным обществом «Корпорация «Трансстрой» направлен иск к СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства». В его рамках компания, уже лишившаяся контракта на строительство стадиона «Зенит-Арена», оспаривает расторжение контракта на строительство в городе электродепо «Южное» и требует взыскать с заказчика 413,3 млн рублей. Дата рассмотрения иска пока не назначена. Напомним, госконтракт с генподрядчиком расторгнут в одностороннем порядке в декабре прошлого года. Заключен же он был в августе 2014-го, стоимость работ оценивалась в 6,6 млрд рублей. Депо «Южное» возводится для новых станций метро Фрунзенского радиуса. Станции метро «Проспект Славы», «Дунайская» и «Южная» планируется открыть в декабре 2017 года.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти оставил в силе обеспечительные меры, которые позволяют «АБЗ-Дорстрой» продолжить работы по реконструкции Оборонной улицы в Колпино. Ранее стало известно, что ФАС аннулировала результаты конкурса на строительство дороги из-за жалобы АО «ПО «Возрождение». Однако Смольный все же заключил с компанией «АБЗ-Дорстрой» контракт на работы. Отметим, что реконструкция Оборонной улицы включает в себя строительство дороги к СИЗО «Кресты 2». Стоимость работ по тендеру составляет 4 млрд рублей.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Стройпоставка» к ООО «Концепт-строй Северо-Запад». В его рамках истец требовал уменьшить покупную цену приобретенного им у ответчика земельного участка и возратить переплаченные денежные средства. Из материала дела следует, что в феврале 2016 года ООО «Стройпоставка» приобрело у ООО «Концепт-строй Северо-Запад» земельный участок в Кудрово, площадью в 3,5 га, за 180 млн рублей. Уже после покупки приобретатель узнал, что 1,4 га участка является охраной зоной оптико-волоконной связи, что не было изначально отражено в документах на землю. Согласно решению суда ответчик истцу вернет 59,3 млн рублей.

➔ Куйбышевский районный суд Петербурга удовлетворил ходатайство истцов и принял меры предварительной защиты, которыми обязал Госстройнадзор воздержаться от выдачи разрешения на строительство по ул. Восстания, 4. Исторический дом признали аварийным, после строительства универмага «Стокманн» на соседнем участке. На площадке по адресу ул. Восстания, 4, ООО «Фремад-отель» намеревалось построить шестиэтажный отель с подземной парковкой. В ходе судебных процессов, инициированных жителями соседних домов и градозащитниками, истцы начали оспаривать согласования и заключения КГИОП, выданные «Фремад-отелю», который под предлогом аварийности планировал снести дворовые флигели исторического здания. Истцы считали, что данные техобследования здания по аварийности сфальсифицированы. Стоит добавить, что в прошлом году Госстройнадзор уже четырежды отказывал компании в разрешении строительных работ на ул. Восстания, 4.

Все в суд

Максим Еланский / Ушедший 2016 год отметился ростом судебных споров в строительной сфере. В том числе, стало больше банкротных исков и тяжб, связанных с исполнением госконтрактов. ➔

По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в 2016 году количество судебных споров, где строительные организации выступали как истцами, так и ответчиками, возросло. Точных цифр еще нет, но, как и предсказывалось ранее, вероятнее всего, количество исков, связанных со сферой строительства, выросло приблизительно на 20%. В том числе существенно увеличилось число банкротств игроков отрасли, а также тяжб, связанных с исполнением сторонами обязательств по госконтрактам. Петербург и Ленинградская область вписались в общероссийскую статистику. «Строительный Еженедельник» решил вспомнить о некоторых самых ярких судебных делах прошедшего года.

Так, в начале января 2016-го АКБ «Банк Москвы» подал иск о банкротстве к ЗАО «Единые решения», головной компании ранее ведущего петербургского девелоперского холдинга, из-за долга в 254 млн рублей. В ноябре 2016-го – компания была признана банкротом, открыто конкурсное производство. Напомним, проблемы у «Единых решений» начались в 2015 году, после конфликта со Смольным. Структуры девелопера быстро лишились всех многомиллиардных контрактов, и чиновники города стали требовать с «Единых решений» возмещения средств.

Ожидаемым стало и банкротство в 2016 году петербургской дочки ГК «СУ-155» – компании «РосСтрой». В Северной столице у компании было около 5 тыс. дольщиков. Вслед за материнским холдингом весной прошлого года в «РосСтрое» было открыто конкурсное производство и начата процедура наблюдения. В настоящее время ситуация с достройкой домов находится под контролем банка «Российский капитал». Санатор во всех регионах финансирует завершение работ по вводу объектов «СУ-155».

В мае 2016 года была признана банкротом и строительная компания «Интарсия», крупный игрок городского и российского рынка реставрационных работ. Банкротное производство официально началось из-за долга в 1,7 млн рублей перед подрядчиком. Годом ранее, в мае 2015-го, «Интарсия» решила остановить работы по реконструкции комплекса зданий бывшего Константиновского военного училища на Московском проспекте, 17. В феврале 2016-го Минобороны потребовало с подрядчика возврата аванса в 2,2 млрд рублей. В настоящее время глава «Интар-



Судебные тяжбы по «Зенит-Арене» будут проходить в наступившем году

сии», бизнесмен Виктор Смирнов, подозреваемый в мошенничестве в особо крупных размерах и объявлен в розыск.

Достаточно неожиданным для общественности стало известие о подаче иска ГУ ФСИН по Петербургу и Ленобласти к «Генеральной строительной компании». Строительный холдинг был генподрядчиком возведения нового СИЗО «Кресты 2» под Колпино. Пенитенциарное ведомство требует от ГСК возврата 1,13 млрд рублей. Основные судебные тяжбы должны пройти в 2017 году.

Также в наступившем году должно начаться рассмотрение исков по существу и по главному строительному скандалу 2016 года в Петербурге – смене Смольным генподрядчика строительства стадиона «Зенит-Арена». Взаимными исками власти города и бывший генподрядчик объекта – корпорация «Трансстрой» и ее дочка «Инжтрансстрой-СПб» – обменялись осенью. В конце января должны начаться судебные тяжбы, которые обещают быть длительными и могут не закончиться и в наступившем году.

МНЕНИЕ



Мария Оболенская, юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»:

➔ – Наиболее распространенные категории дел остались прежними: в основном это споры из-за договоров строительного подряда; споры, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств при совершении сделок с недвижимостью; споры с госорганами по взысканию арендной платы. Самые значимые изменения связаны с введением обязательного претензионного порядка при передаче на разрешение арбитражного суда большинства споров. Также можно отметить рост числа банкротных процессов и, как следствие, невозможности взыскания присужденных к выплате сумм. Что касается цены исков, в среднем, как и прежде, она составляет от 1 до 10 млн рублей, однако в спорах, которые в прошедшем году возникли из-за крупных строек, суммы исчисляются уже миллиардами. Учитывая отсутствие в настоящее время каких-либо законодательных нововведений, которые бы стимулировали обращение участников рынка в суд, кардинального изменения ситуации в 2017 году пока не предвидится.

тендеры

➔ ОАО «СПП «Центральное» проводит конкурс по озеленению Крестовского острова. Фронт работ расположен в Приморском парке Победы между Гребным каналом, Юхиной улицей и Малой Невкой. Также в обязанности исполнителя входит разработка и реализация проектов цветочного и художественно-ландшафтного оформления парка, ремонт дорожек и площадок, малых архитектурных форм. Содержание зеленых насаждений на Крестовском острове обойдется в 59,1 млн рублей. Договор заключается до 31 декабря 2017 года.

Кроме того, от подрядчика до 26 февраля ждут предложений по ассортименту цветочной рассады и саженцев деревьев и кустарников.

➔ ООО «Северо-Запад Инжиниринг» объявило о конкурсе по выбору подрядчика по эксплуатации, техобслуживанию и ремонту Ладжского водовода. Предметами контракта выступают насосная станция «Ладжская», водовод диаметром 800-1020 мм и протяженностью более 84 км, водоочистные сооружения во Всеволожске и поселке Кузьмол-

ский, административно-бытовой комплекс во Всеволожске. Стоимость контракта составляет 300 млн рублей. Заявок ждут до 16 января текущего года. Договор заключается с 1 марта 2017 года по 28 февраля 2019 года.

➔ Архангельское ПО «Севмаш» выбрало петербургскую компанию «Специальное конструкторское бюро котлостроения» подрядчиком комплекса строительно-монтажных работ на предприятии. От подрядчика требуется реконструкция и возведение объектов энергообеспечения.

Стоимость контракта составляет 1,51 млрд рублей. Работы займут два года.

➔ ГКУ «Жилищное Агентство Кронштадтского района» объявило конкурс на реставрацию ограды Владимирского собора Кронштадта. Стоимость контракта составит 36,3 млн рублей. Сам храм уже реставрируется по конкурсу, состоявшему в декабре 2015 года. Собор Владимирской иконы Божией Матери – архитектурный памятник XVIII века. Здание возвратили Русской Православной Церкви в 1990 году.

Материальный рост

Игорь Фёдоров / По итогам 2016 года наибольший прирост стоимости материалов пришелся на арматуру, бетон и цемент. Первая половина прошлого года оказалась самой непредсказуемой: на строительном рынке ощущался дефицит основных материалов, а цены неуклонно ползли вверх. ➔

По словам руководителя отдела аналитики ГК «Доверие» Дмитрия Крутова, рост стоимости материалов, практически по всем товарным группам, фиксировался в течение весны и лета. «Середина IV квартала характеризовалась уже ценовой стагнацией. Хотя отдельные группы стройматериалов продолжали демонстрировать рост стоимости продукции», — говорит эксперт.

Колебания арматуры

Значительные ценовые колебания пришились на арматуру. Стоимость материала опускалась почти до 3900 рублей и взлетала до рекордных 9500 рублей за тонну. Многие производители металла стали ориентироваться на внешние рынки, из-за более привлекательной цены, что усилило негативные ожидания внутри страны. Дмитрий Крутов рассказывает, что из-за подготовки Китая к международной садоводческой выставке в городе Тяньшань на полгода были закрыты несколько металлургических комбинатов. Это позволило спекулянтам на Шанхайской бирже играть на повышение стоимости металла.

Практически весь минувший год отличался повышенной нестабильностью российского рынка металлов. Особенно удивил участников рынка рост цен в сентябре и ноябре, так как он произошёл в начале сезонного спада потребления стальной продукции. «С июля по сентябрь прошлого года цены снижались, затем возобновили рост, хотя обычно в конце активного строительного сезона цены не растут. По сравнению с первым полугодием принципиальных изменений не произошло, уровень ценовой волатильности был высоким на протяжении всего 2016 года», — говорит директор по коммерции ООО «Фирма «Севзапметалл» Владислав Лысков.

В середине года, после резкого удорожания металлопродукции в ситуацию вмешалась Федеральная антимонопольная служба (ФАС). Дело в том, что Минстрой РФ обратился в антимонопольное ведомство. Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) выяснила, что резкое удорожание изделий из металла было по всей России. По данным Metaltorg.ru, рост цен на арматуру в России с 1 февраля по 20 мая 2016 года составил 87% у производителей и 91% — у трейдеров, рост цен на горячекатаный лист — 22% и 35% соответственно, на электросварные трубы — 33% и 39%. В результате ФАС возбудила дело по признакам нарушения антимонопольного законодательства. Ведомство установило, что рост цен на арматуру в апреле 2016 года превышал рост расходов, необходимых для производства и реализации.

Однако вмешательство ФАС не остановило производителей металла. В начале октября глава совета директоров «Северстали» Алексей Мордашов обратился в Правительство РФ с письмом, в котором просил изменить схему ценообразования на стальную продукцию.

Сами производители объясняли рост цен на продукцию экономической ситуацией в стране — росла себестоимость производства, повышались тарифы монополистов. Хотя на условиях анонимности участники рынка рассказали «Строитель-



Уровень ценовой волатильности строительных материалов был высоким на протяжении всего 2016 года

ному Еженедельнику», что производители металлопроката, опасаясь затаривания складов, снижали объем производства, тем самым поддерживая спрос и рыночную стоимость своей продукции. Ситуацию ухудшило и начало строительного сезона, когда застройщики активизировались на рынке.

Железобетонная доля

По разным оценкам, объем рынка железобетонных материалов в Петербурге и Ленинградской области сократился примерно на 10%, по сравнению с показателями 2015 года. Более точные цифры станут понятны к концу февраля текущего

года. Еще одной проблемой прошедшего года стали финансовые расчеты. Генеральный директор ООО «Перспектива» Андрей Семенов рассказывал «Строительному Еженедельнику» о сокращении доли авансовых платежей и заметном увеличении отсрочки платежей со стороны покупателей. В свою очередь, потребители жалуются, что вынуждены задерживать расчеты, так как им срывают графики оплаты. Это характерно как для бюджетных, так и для коммерческих объектов строительства.

Впрочем, участники рынка надеются на лучшее. Хотя и считают, что в текущем году сохранятся все негативные тенденции, которые оказывали влияние на рынок в 2016 году.

Среди негативных факторов, оказавших значимое влияние на рынок ЖБИ, эксперты отмечают: рост стоимости металлопроката, ужесточение контроля за допустимой нагрузкой на ось большегрузов

года, когда аналитические отделы компаний подготовят итоговые отчеты. Хотя уже очевидно, что для производителей ЖБИ ситуация усугубилась ростом стоимости металлопроката. Как следствие, это спровоцировало удорожание продукции на 15% до 20%.

По предварительной информации, общую статистику подпортят весенние и осенние месяцы года. С мая по август рынок ЖБИ в целом сохранял определенную устойчивость: спрос на железобетонные изделия оставался на стабильном уровне на протяжении всего летнего строительного сезона. Хотя негативное влияние на рынок оказывает снижающееся число новых строительных проектов, замедление темпов и остановка строительства на действующих объектах.

Стоит отметить, что спад не коснулся изделий спецназначения. Как правило, эти конструкции используются для тоннелей, трубопроводов, ограждения площадок и участков зданий и сооружений. А также представляют собой плиты для устройства городских и аэродромных покрытий, бортовые бетонные камни для отделения тротуаров и газонов от проезжей части дорог. В 2016 году их производство немного выросло.

В целом, среди негативных факторов, оказавших значимое влияние на рынок ЖБИ, эксперты отмечают: рост стоимости металлопроката, ужесточение контроля за допустимой нагрузкой на ось большегрузов, позицию строительных компаний, откладывающих начало новых проектов, и удорожание цемента.

Хлеб стройки

Участники рынка надеются, что падение объемов потребления цемента в России остановится в 2017 году. По данным ассоциации «Союзцемент», в 2015 году потребление стройматериала снизилось на 11%, составив 63 млн тонн, и по итогам 2016 года ожидается падение еще на 10%, до 57 млн тонн.

Весной 2016 года на региональном рынке начали ощущаться перебои с поставками цемента. Выяснилось, что несколько крупных производителей одновременно затеяли на предприятиях ремонтные работы, что сказалось на общих объемах отгрузки товара. Дефицит цемента, образовавшийся в весенне-летние месяцы, обернулся для производителей бетона подорожанием материала и снижением маржинальности бизнеса. Хотя производителям бетона удалось избежать тотального дефицита цемента благодаря экспорту материала из других регионов страны, а также из Эстонии и Белоруссии.

Вместе с тем участники рынка признают, что более негативное влияние на рынок оказывает снижение темпов строительства и возросшее количество «замороженных» проектов. Производители бетона не скрывают, что их товар имеет сезонный характер. Зимой потребление строительного материала падает, а в весенне-летний период активно растет. Ожидаемый объем производства бетонных смесей в 2016 году составлял около 5 млн. куб. м. Прогноз на 2017 год — от 4,5 до 5,3 млн куб. м.

цифра

87% —

рост цен на арматуру в России с 1 февраля по 20 мая 2016 года

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



УДОБНО ВСЁ

15 мин. пешком
от метро
«Ул. Дыбенко»

открыты школа, детсад,
спорткомплекс,
поликлиника

под окнами парк
с велодорожками
и пляжем

удобные продуманные
планировки
от 27 до 150 м²

квартиры в готовых
и строящихся
домах



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



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
в общероссийском конкурсе
проектов комплексного
освоения территорий

МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



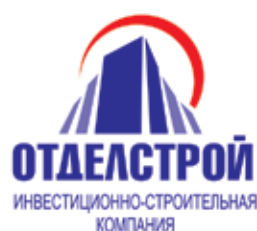
**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
ПО КОМПЛЕКСНОМУ
ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

в конкурсе «КАИССА»
за 2013 и 2015 гг.



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ
БЛАГОУСТРОЙСТВА
И ИНФРАСТРУКТУРЫ**

на премии
Urban Awards 2011 г.



670-01-01

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

www.otdelstroy.spb.ru