

События

Дольщики Ленобласти считают банкротство застройщика, обманувшего ожидания, – самой действенной мерой для решения своих проблем.

Дольщики выбирают банкротство, стр. 5-6

Интервью

Заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Герман Хасханов:

«Вектор усилий НОСТРОЙ сместился в регионы», стр. 12

Арбитраж, стр. 7 • Полемика, стр. 16



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИНФОРМАЦИИ И ИНДЕКСАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- Сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений
- Производство экспертиз в строительстве
- Любые консультации по вопросам ценообразования в строительстве
- Издание журнала «СВЗАПСТРОЙЦЕНА»

191060, СПб, ул. Смольного, 3, офисы 2-100, 2-102, 2-104;
тел./факс: 8 (812) 579-60-84, 576-63-84;
e-mail: zinins@yandex.ru;
www.zinins.ru



Вызовы и ответы

В минувшую пятницу состоялся XIV Съезд строителей Петербурга. В своих выступлениях основные докладчики пытались сформулировать ответы на экономические вызовы. (Подробнее на стр. 2) ➤

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»
www.otdelstroy.spb.ru

ОПАЛУБКА

+7 (812) 449 52 13 www.capstroy.ru

Новый год с ЖК Yolkki Village

2017 год станет значимым для первых жильцов комплекса Yolkki Village. Уже на март запланирована сдача первой очереди строительства, а летом дольщики получат ключи от своих новых квартир. Жилой комплекс распахнет двери перед жителями, которые уже не только на словах, но и на собственном опыте смогут убедиться, как комфортно жить на лоне природы.

Впереди у застройщика – компании «Гранд-Строй» – много планов: он будет строить вторую, третью и четвертую очереди, а также муниципальную прогимназию. К концу 2016 года по традиции все компании подводят итоги, застройщик ЖК Yolkki Village не стал исключением. Руководитель PR-отдела компании «Гранд-Строй» Александра Чайкина рассказала «Строительному Еженедельнику» о том, как у девелопера прошел 2016 год: «В 2016 году у нас активно шли продажи первой очереди ЖК Yolkki Village. Мы установили автономную погодорегулируемую котельную на объекте, вырыли три артезианских скважины и начали устройство очистных сооружений. К декабрю мы вышли на финишную



прямую строительства и с удовлетворением отметили, что интенсивность продаж оправдала все оптимистичные прогнозы. Свободных квартир в четырех трехэтажных корпусах первой очереди осталось очень мало. Это значит, что комфортная загородная недвижимость подобного плана пользуется платежеспособным спросом. Есть куда расти и развиваться в этом направлении», – говорит Александра Чайкина. Кроме того, важным событием стал вывод в продажу второй очереди жилого комплекса, планировка которой претерпела значительные изменения в 2016 году. «Мы пошли навстречу просьбам дольщиков, увеличив количество парковочных мест в жилом комплексе за счет строительства одного большого восьмизэтажного здания, а не двух, как пла-

нировалось ранее. Также, со второй очереди мы начнем реализацию наших планов по обеспечению ЖК внутренней инфраструктурой: на первых этажах будут располагаться коммерческие помещения», – сообщила Александра Чайкина. «В наступающем новом году хочется всем пожелать тепла домашнего очага, семейного благополучия и реализации всего задуманного», – такие новогодние поздравления передает всем читателям «Строительного Еженедельника» Александра Чайкина.



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

На правах рекламы

Вызовы и ответы

Анастасия Лаптёнок / XIV Съезд строителей Петербурга, состоявшийся в минувшую пятницу, обозначил основные проблемы отрасли и приоритеты ее развития на ближайшую перспективу.



По мнению Игоря Албина, съезды на берегах Невы всегда становятся событием для всего российского строительного комплекса

Съезд состоялся при поддержке Комитета по строительству Санкт-Петербурга и профессионального сообщества. Генеральным партнером Съезда является СРО НП «Строительный ресурс», генеральным информационным партнером события выступила газета «Строительный Еженедельник».

Основными докладчиками Съезда стали вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, первый заместитель председателя Комитета Госдумы по транспорту и строительству Алексей Русских, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ) Михаил Посохин. Также участие в работе форума приняли руководители строительных объединений региона, ведущих девелоперов и проектных организаций. Модератором выступил почетный президент Союза строительных объединений и организаций города Александр Вахмистров.

В своих выступлениях основные докладчики пытались сформулировать ответы на экономические вызовы, затронули вопросы градостроительной политики, будущего ипотеки, функционирования СРО в новых условиях, агломерационного развития и многие другие.

Так, вице-губернатор Игорь Албин сообщил о высоких показателях работы строительной отрасли Петербурга относительно средних данных по стране. За 10 месяцев текущего года объем выполненных строительных работ составил 327,4 млрд рублей, что составляет 105,7% к уровню аналогичного периода 2015 года. Петербург стабильно держит третье место в стране по вводу жилья. За январь-октябрь введено в эксплуатацию 2,2 млн кв. м жилья. «В связи с постоянно растущими темпами жилищного строительства неотъемлемо растет и потребность в объектах социальной инфраструктуры. Для выравнивания баланса строительства жилья и социальных объектов, Правительство Петербурга работает с застройщиками для привлечения инвестиций в социальные объекты», – сообщил Игорь Албин. – По итогам текущего года планируется заключить 50 соглашений по развитию 80 объектов социальной инфраструк-

туры, на общую сумму свыше 46 млрд, а до 2026 года инвесторами запланирована реализация более 150 объектов».

Владимир Яковлев, выступавший вслед за вице-губернатором, подчеркнул, что строителями «ведется большая работа в невероятно сложных условиях» падения ВВП, санкций и т. п. Из важных изменений для отрасли он отметил выделение 20 млрд в год на подготовку территорий комплексного освоения под застройку. «Необходимо, чтобы инженерная подготовка шла впереди строительства и не замедляла его», – считает Владимир Яковлев.

Зампред Комитета Госдумы по транспорту и строительству Алексей Русских подарил строителям несколько надежд, поделившись планами законодательной работы Комитета. В частности, депутаты намерены лоббировать продление периода господдержки процентной ставки по ипотеке, а также позволить СРО, приумножившим компенсационный фонд, использовать эти доходы для уменьшения взносов участников.

«Несмотря на сложный для страны период, у нас сохранен высокий потенциал развития строительной отрасли, – прокомментировал Алексей Русских. – По моему мнению, стратегическим приоритетом должен стать не показатель количества построенного жилья, а качество жизни и создание комфортной жилой среды».

«Строители Петербурга держат марку, укрепляют славу профессии. Во многом именно поэтому отраслевые съезды на берегах Невы всегда становятся событием для всего российского строительного комплекса. Мне приятно, что 2016 год продолжает эту традицию», – завершил выступление Игорь Албин.

КСТАТИ

Закон вызова и ответа (англ. Challenge and response) – закономерность, которая, по мнению британского историка и философа Арнольда Тойнби, определяет развитие цивилизации. Историческая ситуация ставит перед обществом проблему («вызов»). Дальнейшее развитие общества определяется выбором варианта решения («ответом»).

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

■ **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

■ **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области



РЕКЛАМА

+7(921)•946•10•47 razvitie@cds.spb.ru

YIT

**ПОКУПКА
земельных участков**

под жилищное строительство и редевелопмент

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»
8 (921) 959 54 09, invest@yit.ru
Мария Баланкова

336-37-57

yitspb.ru

РЕКЛАМА



Цитата недели



Михаил Москвин, заместитель председателя
Правительства Ленинградской области:

«Новый подрядчик перинатального центра наши
строительные нормы и правила знает досконально,
так как мы с ним неоднократно были в судах».

Подробности на стр. 10



Цифра недели

300 тыс. рублей –

средний размер предновогодней скидки
на квартиры от петербургских застройщиков

Подробности на стр. 20-21

Перемены в «судебном квартале»

Михаил Светлов / Проект «судебного квартала» в Петербурге получил положительное заключение Главгосэкспертизы. Но его смета уменьшилась на 10%, а срок реализации сдвинули на два года. Генподрядчиком проекта стало ФГУП «Строительное объединение» Управления делами Президента РФ. ➔

Главгосэкспертиза России выдала положительное заключение на проект строительства резиденции Верховного Суда и Дворца танцев Бориса Эйфмана в Петербурге, сообщила пресс-служба Управления делами Президента РФ (УДП), которое выступает заказчиком данного проекта. После согласований экспертов смета проекта сократилась с 41 млрд рублей до 36,6 млрд рублей. А срок реализации сдвинулся с 2018 года на 2020 год, говорится на сайте госзакупок.

Полномочия госзаказчика-застройщика проекта находятся у ФГБУ «Дирекция по строительству и реконструкции объектов в СЗФО», которое подведомственно УДП. На днях стало известно имя генподрядчика этого проекта (УДП выбрало его без конкурса еще в октябре, но имя держало в секрете). Эту работу выполнит ФГУП «Строительное объединение», также находящееся в ведении УДП. Контракт с генподрядчиком уже заключен и опубликован на сайте госзакупок.

Получить комментарии во ФГУП «Строительное объединение» не удалось. По данным СМИ, выручка компании за 2015 год составила 4,1 млрд рублей. Известно, что она принимала участие в реконструкции и ремонте практически всех федеральных объектов – от Кремля

до санатория в Сочи. Также известно, что руководитель этой компании Сергей Алексеев ранее возглавлял ФГУП «Спецстрой-контракт» при «Спецстрое России».

До конца этого года подрядчик должен освоить 7,7 млрд рублей из средств Федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП). Около недели назад сумма, заложенная на финансирование проекта в 2016 году, была в два раза больше – 13,7 млрд рублей. Но бюджет был урезан, поскольку стало очевидно, что

освоить его полностью за время, оставшееся до конца года, не получится. Правда, эксперты «СЕ» говорят, что и сокращенная сумма – слишком большая, учитывая, что до конца года осталось всего три недели.

На следующий год, согласно данным сайта госзакупок, на проект предусмотрено финансирование в размере около 3 млрд рублей, на 2018 год – 13,7 млрд рублей, на 2019 год – 12,2 млрд рублей. В ноябре 2020 года объект должен быть введен в эксплуатацию.



КСТАТИ

Параметры самого проекта «судебного квартала» не изменились. Подрядчику предстоит возвести на 10 га бывшего ГИПХ «Прикладная химия» на проспекте Добролюбова, 14, комплекс зданий общей площадью 224 тыс. кв. м. В том числе, семиэтажное здание Верховного Суда и Судебного департамента при Верховном Суде площадью 115 тыс. кв. м. Проектом также предусмотрен жилой комплекс для сотрудников Суда площадью 77 тыс. кв.м, на 600 квартир, и Дворец танца Бориса Эйфмана площадью 30 тыс. кв. м. Часть территории займет парк. Проектированием занималось московское АО «Сатурн», а архитектурный облик комплекса выполнила петербургская

архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры». Девелоперы давно вынашивали идею преобразования этой территории. Еще 2006 году компания «ВТБ – Девелопмент» анонсировала строительство там элитного ЖК «Набережная Европы» стоимостью 47 млрд рублей. Инвестор, вложив в проект почти 12 млрд рублей, вывел из центра города ФГУП «Прикладная химия», чьи корпуса много лет размещались на этом месте. Но в 2012 году компании пришлось отказаться от проекта, поскольку в Москве было принято решение передать территорию под инфраструктуру для перевода из Москвы в Петербург Верховного Суда.

вопрос номера

В «Ленэкспо» состоялось одно из главных мероприятий строительной отрасли Петербурга – ежегодный Съезд строителей. Чем запомнился Вам форум в этом году?

Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО УК «КВС»:

– Самое значимое, что прозвучало сегодня на Съезде – строительная отрасль в Петербурге живет, у нее есть цели и задачи, планы на будущее. А если есть планы, нас ждут позитивные тенденции. Съезд помогает строителям определить совместные цели и планы, осознать, куда мы движемся, понять болевые точки.

Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»:

– Мне понравилось выступление президента Российского Союза строителей Владимира Яковлева, оно было наиболее информативным. По делу говорил и вице-губернатор Петербурга Игорь Албин – о тех проблемах, которые волнуют строителей. Сегодня очень скромно говорят о том, что по итогам текущего года

сдано меньше квадратных метров. Эта тенденция в следующие годы будет нарастать. Беда этого спада в том, что строительная отрасль как паровоз: если ускорение было – он едет. А если идет спад, замедление, то возвращение к объемам будет очень длительным процессом.

Александр Орт, президент ГК «Негосударственный надзор и экспертиза»:

– Этот Съезд строителей мне понравился меньше, чем предыдущие. И в основных докладах, и в целом – разговор был практически ни о чем, констатация фактов. И рассуждения о будущем. Вопросы, которые строители ожидали услышать с этой большой трибуны, они не услышали. Не было четко сказано об установлении правил в строительной отрасли. Очень правильно затронул вопрос, возникший в последнее время, председатель совета директоров компании «Норманн» Виктор Сеппенен – о потребительском экстремизме, о том, что раньше были определенные группировки, которые создавали

проблемы на начальной стадии строительства, а сегодня они переквалифицировались и работают на завершающей стадии.

Владимир Григорьев, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга:

– Строительное сообщество представляет одно из немногих в нашем обществе профессиональных объединений, способных адаптироваться к меняющимся условиям, адекватно реагировать на вызовы времени, создавать в нашем обществе новые ценности. Условия становятся все более непростыми, а строители, к счастью, всегда находят выходы из сложного положения.

Юрий Груздев, генеральный директор ОАО «ЛенНИИ-проект»:

– На этом Съезде были фактически предъявлены факты, которые на слуху у строительного сообщества. Я оценил выступление и директора строительных компаний «Союзпестрой» Льва Каплана,

и вице-губернатора Петербурга Игоря Албина. Игорь Николаевич не оправдывался, а назвал то, что действительно происходило в этом году, в том числе и на строительстве стадиона.

Виктор Сеппенен, председатель совета директоров компании «Норманн»:

– Мне были интересны выступления, касающиеся саморегулирования, поскольку я председатель совета одной из петербургских саморегулируемых организаций. Некоторые положения 372-ФЗ вызвали неясности, сегодня я узнал, что эти неясности сняты. Любопытно узнать, как развивается ситуация со стадионом на Крестовском острове. Если такие смелые заявления звучат, то, значит, он действительно будет введен. Искренне надеюсь, что те серьезные технические проблемы, которые есть на объекте, действительно будут решены.

Подробный отчет о Съезде строителей в Санкт-Петербурге читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

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 Лапте́нок, Ирина Журова

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

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

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,
Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин,
Майя Сержантова

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.

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 № 224
Подписано в печать по графику 09.12.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 09.12.2016 в 17.00



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



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

Стратегия с упором на восток

Максим Еланский / Власти Петербурга и Ленинградской области приняли Стратегию развития транспортной системы двух регионов до 2030 года. Особое внимание в ней уделили локации к востоку от мегаполиса. ➔

На прошлой неделе состоялось заседание Координационного совета по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В нем принял участие министр транспорта РФ Максим Соколов.

На заседании Корсовета была утверждена ранее разработанная Стратегия развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти до 2030 года. В соответствии с ней предполагается поэтапное создание общей транспортной системы двух регионов, строительство в рамках данной программы новых дорог, морских портов, аэропортов, железнодорожных узлов. Часть проектов должна реализовываться в формате ГЧП.

Генеральный директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Кирилл Поляков отметил, что Стратегией предусмотрены два сценария развития транспортной системы двух регионов. Первый – консервативный, в рамках существующих общеэкономических показателей. Второй – инновационный, предполагающий существенное улучшение ситуации в российской экономике, рост доходов населения, создание особо значимых объектов транспортной инфраструктуры.

В частности, при консервативном варианте объем грузоперевозок к 2030 году в двух регионах должен вырасти в полтора раза, при инновационном – в два. В первом варианте должны быть построены дороги федерального значения общей длиной 314,2 км, во втором – 583,6 км.

«Реализация Стратегии разбита на два этапа. В первом – с 2017 по 2020 год – предполагается завершить уже начатые проекты и модернизировать уже действующие. Второй этап – с 2021 по

Фото: Никита Чернов



2030 год – предполагает запуск новых масштабных проектов», – отметил Кирилл Поляков.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, в целом одобряя Стратегию, подчеркнул, что в ней должны быть учтены и градостроительные особенности застройки приграничной зоны Петербурга и Ленобласти. «Точки напряжения связаны не только с транспортными потоками, но и с градостроительной политикой. Поэтому на данных территориях нужно вести не только массовую жилую застройку, но и возводить объекты социнфраструктуры», – считает он.

В рамках Координационного совета был также одобрен проект Комплексной транспортной схемы территории восточной планировочной зоны. С севера она ограничена

Дорогой Жизни, с востока – прибрежной зоной Ладожского озера, с юга – железнодорожной линией в направлении Волхова, с юго-запада и запада – административной границей Петербурга. Данная схема предполагает ускоренное развитие транспортной инфраструктуры в локации. Подготовил разработку институт «Стройпроект». Транспортная схема должна стать исходным документом транспортного планирования при разработке Генплана Петербурга до 2043 года, а также для внесения изменений в Схему территориального планирования Ленинградской области.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко предложил расширить северную границу пилотной зоны. «Для Ленинградской области первоочередным вопросом в перспективном разви-

тии схемы является разгрузка от автомобильных заторов дорог тех поселений, где ведется активное жилищное строительство, а именно – в Мурино, Новом Девяткино, Буграх и Кудрово. Именно поэтому мы призываем уделить этим территориям особое внимание», – отметил он.

цифра

50 млрд

рублей – задействовано в 2016 году на реализацию комплекса транспортных программ, обозначенных в Стратегии

«Севзапуправтодор» отчитался о дорогах Ленобласти

Игорь Фёдоров / В 2016 году в Ленинградской области было введено в эксплуатацию и отремонтировано свыше 320 км автомагистралей общего пользования.

Как рассказал замначальника «Севзапуправтодор» Владимир Муравьев, в Ленобласти в этом году были закончены работы на 24 объектах, введены в эксплуатацию свыше 321 км автомобильных дорог, в том числе два объекта капитального ремонта общей протяженностью 29 км. К этому можно добавить 22 объекта, где был осуществлен текущий ремонт трасс протяженностью более 292 км.

«Одним из основных блоков деятельности нашего управления является строительство и реконструкция автомобильных дорог, в приоритете – «вылетные» магистрали» из Петербурга и загруженные пограничные трассы», – сообщил Владимир Муравьев.

В качестве примера он привел открытие движения на трассе «Скандинавия» от границы Петербурга до пересечения с дорогой Парголово – Симагино (47–52 км).

«Не менее важный и социально-значимый объект планируется завершить до конца года – открыть движение на участке в направлении Синявино на трассе Р-21 «Кола», – сказал Владимир Муравьев. – Это один из самых «аварийных» участков дороги. В этом месте расположен опасный поворот, его спрямление приведет к повышению уровня безопасности дорожного движения и ликвидации очага дорожно-транспортных происшествий».

В следующем году компания приступит к реализации трех объектов строительства и реконструкции – дорог общей протяженностью более 39 км. Начнется строительство автомобильной дороги «Сортавала» на участке от

Приозерска до границы с Карелией (протяженность 20,8 км), завершение работ в 2020 году. «Новая трасса заменит единственный участок грунтовой дороги и приведет к увеличению пропускной способности участка», – сообщил Владимир Муравьев.

Второй проект предполагает

➔ справка

реконструкцию путепровода через ж.-д. пути на 105 километре трассы «Сортавала». Завершение работ намечено на 2018 год.

Третий проект – реконструкция автомобильной дороги Р-21 «Кола» на участке 51–68 км, протяженностью 16,5 км, с завершением работ в 2020 году. «В дальнейшей

перспективе планируется приступить к реализации еще семи объектов строительства и реконструкции, общей протяженностью 185 км, имеющих утвержденную проектную документацию», – уточнил Владимир Муравьев.

Другой заместитель директора «Севзапуправтодор» Дмитрий Кузнецов добавил, что в настоящее время в Ленинградской области осуществляется строительство и реконструкция восьми объектов – автомобильных дорог общей протяженностью более 93 км. Был сдан в эксплуатацию

подземный пешеходный переход в п. Разметелево над автомобильной дорогой «Кола». Выполнены работы по освещению 30,4 км автодороги «Кола» и «Сортавала». Выставлены барьерные ограждения на участке в 39,4 км на трассе «Кола». В следующем году планируется ввести в эксплуатацию еще семь объектов комплексного обустройства. Необходимо добавить, что в уходящем году было введено в эксплуатацию после ремонта шесть мостов, в следующем году будут завершены работы еще на четырех объектах.

Наиболее важные проекты ФКУ «Севзапуправтодор» в Ленобласти:

– Реконструкция автомобильной дороги Р-23 Петербург – Псков на участке 31–54 км (от границы Петербурга до Больших Колпанов), общей протяженностью 26,6 км. Реконструкция осуществляется в два этапа: первый – участок нового строительства от границы Петербурга до примыкания к существующему обходу Гатчины (ввод в эксплуатацию предусмотрен в 2018 году, планируется досрочное открытие рабочего движения в 2017 году); второй этап – участок реконструкции от примыкания к суще-

ствующему обходу Гатчины до д. Большие Колпаны (ввод в эксплуатацию предусмотрен в 2020 году, планируется досрочное открытие рабочего движения в 2019 году). – Строительство дороги А-121 «Сортавала» на участке от Сосново до Лосево, протяженностью 17,4 км, ввод в эксплуатацию предусмотрен в 2019 году, планируется досрочное открытие рабочего движения на участке от Сосново до Варшко – в 2017 году, на участке от Варшко до Лосево – в 2018 году.

– Реконструкция автомобильной дороги А-181 «Скандинавия» на участке 52–65 км (от пересечения с дорогой Парголово – Симагино до Огоньков), ввод в эксплуатацию предусмотрен в 2019 году, планируется досрочное открытие рабочего движения в 2018 году. – Реконструкция автомобильной дороги А-180 «Нарва» на участке от границы Петербурга до Черемыкино, протяженностью 26,3 км, ввод в эксплуатацию предусмотрен в 2020 году.

Дольщики выбирают банкротство

Анастасия Лаптёнок / Дольщики Ленобласти по-прежнему считают банкротство застройщика, обманувшего ожидания, – одной из самых действенных мер для решения своих проблем. На заседании Комиссии по поддержке дольщиков при Правительстве региона их попытались убедить в обратном. ➔

На очередное заседание Комиссии по поддержке участников долевого строительства были вынесены проблемы шести объектов. ЖК «Шлиссельбургский дворик», возводимый в Кировском районе Ленобласти компанией ООО «Торговый дом Сигма», – «заморожен» уже почти два года. Всего в трех корпусах (761 квартира) зарегистрирован 141 дольщик. Они настаивают на банкротстве застройщика или на продаже объекта с обременением. Член рабочей группы по правам дольщиков при Госдуме РФ Виктория Пенькова считает, что оптимальный выход из ситуации – создание ЖСК. Ситуацию осложняет то, что с полусотней дольщиков конкурсный управляющий объекта не может связаться. Комиссия поручила управляющему найти дольщиков-«потеряшек» и довести до сведения всех участников строительства информацию о преимуществах образования ЖСК.

Сроки сдачи ЖК «Десяткино», возводимого ООО «Норманн» в Мурино, этой осенью были в очередной раз перенесены, отставание по сравнению с изначальным графиком – два года. Во второй очереди из 334 квартир проданы 327. Первая уже вводится в эксплуатацию, вторая остается проблемной. За лето стройка фактически не продвинулась. Представитель застройщика объяснил это удорожанием оборудования.

Ввод здания в эксплуатацию намечен на декабрь 2017 года, а передача ключей –

на конец января 2018-го. Комиссия сочла такие сроки необоснованными, в «Норманне» отсрочку аргументировали необходимостью взять запас времени на получение всех согласований при сдаче объекта. Застройщика обязали представить Госстройнадзору обоснования в письменном виде и активнее информировать дольщиков обо всех изменениях.

Сразу три объекта, рассмотренных на комиссии, связаны с компанией «Мегаполис». Первый в списке долгостроев – ЖК в деревне Лаголово Ломоносовского района. Дом возводится в два этапа, планируемый срок достройки – март, ввод

нашней день на стройке есть и строительные материалы, и подрядчик для выполнения необходимых работ. Всех пайщиков в компании также готовы перевести на ДДУ. Требования Комиссии – ввести в эксплуатацию и заселить три секции первого этажа и ускорить строительные работы по двум секциям второго. Пайщикам, настаивающим на банкротстве, рекомендовали сосредоточить активность не на судебных тяжбах, а на получении своих квартир.

ЖК «Нева Парк» – две девятиэтажки в поселке им. Свердлова – предмет спора между ООО «Мегаполис-Развитие», начавшим стройку, и ООО «Вектор», полу-

того, на некоторые квартиры претендуют несколько лиц. Комиссия рекомендовала сторонам урегулировать конфликт без вмешательства правоохранительных органов и ускориться с регистрацией ДДУ.

ЖК «Кирккярви» в поселке Поляны Выборгского района (четыре трехэтажных корпуса) – также объект ООО «Мегаполис-Развитие» – еще не входит в список проблемных, но дольщики утверждают, что работы на стройке (плановый срок завершения которой – I квартал 2017 года) не ведутся. Госстройнадзор затребовал у застройщика график достройки по всем корпусам.

КСТАТИ

Шестым объектом рассмотрения Комиссии стал ЖК «Силы Природы» O2 Development. Как сообщила официальный представитель компании Ирина Ледачкова, после совещания с губернатором, подготовлен бизнес-план по достройке объекта, продан один из земельных участков компании, средства от сделки поступят на достройку первого корпуса. Новый инвестор проводит аудит проектной и бухгалтерской документации, продолжается процесс перевода пайщиков на ДДУ.

Полную версию статьи читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



На заседание Комиссии по поддержке участников долевого строительства были вынесены проблемы шести объектов

в эксплуатацию – август 2017 года. Недовольные отсрочкой и медленным темпом работ пайщики требуют банкротства застройщика.

Гендиректор ООО «Корпорация Мегаполис» Екатерина Саулина сообщила, что часть секций дома полностью готова, остальные «Мегаполис» собирается выкупить на кредитные средства. По ее словам, задержка в строительстве была связана с отсутствием железобетона, но на сегод-

нящим функции застройщика по договору переняла. Последний должен был перевести пайщиков на ДДУ. Но по состоянию на 1 декабря заключен только один договор из 56. «Мегаполис» видит в этом угрозу для пайщиков, и, опасаясь, что объект может быть продан второй раз, готов забрать его обратно, расторгнув договор. Представители «Вектора» в свою защиту объяснили, что реестр пайщиков был получен только в начале декабря, кроме

ОРГАНИЗАТОР **PROEVENTS** ПАРТНЕР **ARE** ПАРТНЕР **ГДА**

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '16

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

22 ДЕКАБРЯ

WWW.PRO-CONFERENCE.RU

ЭКСПЕРТ ПО ДЕВЕЛОПМЕНТУ: **РИОН.ЕГ** ЮРИДИЧЕСКИЙ ЭКСПЕРТ: **П^g repeliaev group** ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

ЭКСПЕРТ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: **BONAVA** ПАРТНЕР СЕССИИ «Рецепты от лидеров»: **MONODOM** ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: **АСН-инфо**

16+

Hotel Astoria, Бальный Зал, ул. Большая Морская, д.39

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

НОВОСТИ

«Охта Групп»
присматривается
к «Силам
Природы»

Михаил Светлов / Глава «Охта Групп» Владимир Свиныин может стать инвестором достройки компаний O2 Development второй очереди проекта «Силы Природы» в Мурино. Чтобы завершить проект полностью, нужно не менее 500 млн рублей.

О том, что O2 Development нашла инвестора на достройку второй очереди ЖК «Силы Природы», на прошлой неделе сообщил на совещании в Правительстве Ленобласти совладелец застройщика Виктор Осокин. По его данным, соглашение будет подписано до конца месяца. Имя инвестора он не раскрыл, а в компании O2 Development сообщили, что ООО «Романтика» (застройщик второй очереди ЖК «Силы Природы») продолжает переговоры с целым рядом кредитных учреждений по вопросу получения проектного финансирования и параллельно ведет переговоры и с частными инвесторами. «Но все они конфиденциальны», – подчеркивают в O2 Development. На достройку «Сил Природы», по предварительной оценке, нужно около 500 млн рублей.

Источники «СЕ» сообщили, что переговоры, в частности, идут с компанией «Охта Групп» Владимира Свиныина. Бизнесмен факт переговоров подтвердил. Но подчеркнул, что решение еще не принято. «Идет аудит проекта и оценка рисков», – уточнил он. Заместитель председателя Правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин в свою очередь сообщил, что, если компания O2 Development не найдет возможность достроить объект своими силами, власти готовы будут отстранить ее от проекта и сами займутся поиском инвесторов.

ЖК «Силы Природы» – это 135 кв. м жилья в двух очередях, одна из которых строится по условиям ЖСК (готова на 95%), вторая – по условиям ДДУ (готова на 40%).

Сдача первой очереди должна была состояться в июле 2016 года (там продано примерно 90% жилья), но задерживается.

Сдача второй должна состояться в конце 2017 года (там продано около 40% квартир).

Недостроям
определили сроки

Игорь Фёдоров / Власти Ленинградской области устроили разнос застройщикам трех проблемных объектов и обозначили условия для завершения строительства комплексов. ➔

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, в присутствии дольщиков и членов Правительства Ленобласти, провел совещание с застройщиками трех проблемных объектов – ЖК «Силы Природы» (ЖК «Романтика»), ЖК «Воронцов» и ЖК «Ванино».

В совещании приняли участие руководители ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, прокуратуры и Следственного управления Следственного комитета Ленинградской области.

Застройщики жаловались на проблемы – нехватку средств для завершения строительства и полное отсутствие продаж. Хотя к такому положению каждый из застройщиков пришел своим путем. У одних это был внутрикорпоративный конфликт, у другого – отзыв банковской лицензии у инвестора, в третьем случае – подвел менеджмент компании. Однако везде сдача в эксплуатацию объектов задерживается, хотя у каждой компании есть план выхода из кризиса.

Журналистам Александр Дрозденко сообщил, что по каждому объекту приняты конкретные решения со сроками их исполнения, зафиксированными в протоколах. «Мы будем поддерживать всех участников строительства, настроенных на завершение объектов и способных это сделать. Если застройщик не в состоянии закончить дома сам, то мы будем прилагать все усилия для завершения строительства», – подытожил губернатор.

В результате было принято решение о том, что застройщик комплекса «Воронцов» – компания «Спецкапстрой» – покидает объект и в течение нескольких дней должна предоставить строительную документацию потенциальному инвестору – компании «Стоун», а после – заключить



По каждому объекту приняты конкретные решения со сроками их исполнения, зафиксированными в протоколах

договор о передаче объекта. Стоит уточнить, что новому застройщику предстоит обследовать состояние уже возведенных конструкций и только потом просчитать проект. Это именно тот случай, когда власти готовы идти на банкротство застройщика и перевести стройку в статус ЖСК. Заседание Арбитражного суда по делу о банкротстве компании «Спецкапстрой» назначено на 15 декабря текущего года.

Компании «Тареал», возводящей ЖК «Ванино», дано шесть месяцев для привлечения средств нового инвестора или соинвестора. Со своей стороны, Ломоносовский район подготовит изменения в Правила землепользования и застройки

Низинского сельского поселения. Власти пытаются улучшить экономику проекта – увеличив количество этажей для остальных очередей комплекса.

Остается непроясненной ситуация с компанией O2 Development (ЖК «Силы Природы», он же ЖК «Романтика»). В течение десяти дней руководство застройщика должно представить детальный бизнес-план достройки первой очереди своих домов, а именно – сроки и источники финансирования, а до конца года – заключенный контракт с инвестором. Вполне вероятно смена инвестора, если компания не выполнит поручение властей.

справка

Строительство ЖК «Ванино» (Ломоносовский район, Низинское сельское поселение) осуществляет ООО «Тареал». Учредителем и держателем 65% в уставном капитале ООО «Тареал» является АО «Тасмо Эригрупп» – эстонская компания. В ЖК «Ванино» входит 12 многоквартирных домов, количество заключенных договоров долевого участия – 171.

Строительство ЖК «Воронцов» (Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч. 31/1) осуществлялось ООО «Спецкапстрой СПб». В ЖК входит два 12-этажных дома. Количество заключенных ДДУ – 417.

Строительство ЖК «Силы Природы» (Всеволожский район, земли CAOЗТ «Ручьи») осуществляется силами застройщиков ЖСК «Муринское-1» (I этап, корпуса 1 и 2) и ООО «Романтика» (II этап, корпуса 3 и 4). Учредителем и держателем 100-процентной доли в уставном капитале ООО «Романтика» является ООО «Группа компаний O2». Количество договоров паевого взноса, заключенных ЖСК «Муринское-1» с гражданами, – 2 666. Количество ДДУ, заключенных ООО «Романтика» с гражданами, – 139.



ИЩИТЕ ОФИЦИАЛЬНУЮ СТРАНИЦУ
«СТРОИТЕЛЬНОГО
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА»
НА FACEBOOK



ФОТОПОСТИНГ ОНЛАЙН



АКТУАЛЬНЫЕ НОВОСТИ



ИНТЕРЕСНЫЕ СОБЫТИЯ

ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ
И БУДЬТЕ В КУРСЕ!



РЕКЛАМА

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

16+



ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯ

УДОБНО

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



ЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ

ВЫГОДНО

специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

На птичьих правах

Максим Еланский / Управляющая компания «Теорема» через суд переоформит долгосрочный договор аренды бывших земель птицефабрики «Красные Зори» под Петергофом.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ОАО «Ленптицепром» к городскому Комитету имущественных отношений. Судебным решением был признан неправомерным отказ городского ведомства в заключении с истцом долгосрочного договора аренды земельного участка площадью в 120 га под Петергофом. Также арбитраж обязал КИО в течение 30-дневный срок заключить с организацией договор аренды данного участка.

«Ленптицепром» является правопреемником АОЗТ «Птицефабрика Красные Зори». Из материалов дела следует, что согласно государственному акту на право пользования землей серии А-I №331441 от 1986 года за птицефабрикой на праве бессрочного и бесплатного пользования было закреплено 879 га земель сельскохозяйственного назначения в границах Ломоносовского и Петродворцового района. Позднее данный участок был разделен на более мелкие. В том числе, в локации Ропшинского шоссе был выделен участок в 120 га, ставший предметом данного спора.

В августе 2014 года «Ленптицепром» обратился в петербургский КУГИ (предшественник КИО – прим. ред.) с заявлением о переоформлении договора аренды участка на 49 лет. Однако чуть позже чиновники отказали в перерегистрации, ссылаясь на то, что государственный акт серии А-I №331441 устарел и не является правоустанавливающим документом. После данного решения ведомства организация обратилась в суд. Арбитраж поддержал позицию истца, отмечая в своем решении, что данный правоустанавливающий документ имеет равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кроме того, подчеркивают судьи, у «Ленптицепрома» есть все документы о поглощении птицефабрики «Красные Зори» и правопреемственности владения всеми ее активами.

Отметим, что «Ленптицепром» – уже давно не сельскохозяйственный холдинг.



Фото: Никита Кочетков



Из-за судебных разбирательств земля птицефабрики длительное время не использовалась

Птицеводческий бизнес еще в середине 2000-х был выведен в компанию «Леноблптицепром». Сам «Ленптицепром» был выкуплен структурами УК «Теорема» бизнесмена Игоря Водопьянова. Девелоперская компания намеревалась на части доставшихся земель построить малоэтажные жилые кварталы. Однако проекты так и не могли запуститься из-за комплекса бюрократических проблем. В частности, длительное время «Теорема» не могла согласовать проект планировки территории, в связи с чем уже обращалась в суд.

Сам Игорь Водопьянов в разговоре с корреспондентом «Строительного Еженедельника» уже отмечал, что земля «Ленптицепрома» для компании обошлась дороже, чем изначально предполагалось. «В середине 2000-х мы были уверены в безоблачном будущем строительного бизнеса, в том, что Россия встала на путь развития и все у нас будет хорошо.

Однако в итоге реализация проекта растянулась на больший срок, нежели виделось в 2007 году», – подчеркивал он.

Добавим, что в настоящее время «Теоремой» в этой локации задействована в строительстве приблизительно лишь пятая часть своих земель. В том числе, реализуется проект КОТ «Новые кварталы Петергофа». В случае переоформления договора аренды и утверждения проекта планировки территории у компании в оперативном обороте появится крупный участок в 120 га.

КСТАТИ

Лидером по вводу жилья в ноябре в Петербурге стал Петродворцовый район. В нем самым активно застраиваемым районом, по данным городского Комитета по строительству, появилось 36 377,2 кв. м жилья, или 11 домов на 706 квартир.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не удовлетворил иск** АО «Генеральная Строительная Компания» («ГСК») к территориальному управлению Федеральной службы исполнения наказаний. В своем иске строительная компания требовала от ведомства выплаты 130 млн рублей. Данная сумма является задолженностью по госконтракту строительства СИЗО «Кресты-2» в Колпино. «ГСК» на объекте выполняет функции генподрядчика. В судебном решении отмечается, что, поскольку результат выполненных работ не передан истцом ответчику в порядке, предусмотренном отдельными пунктами контракта, то ответчик правомерно отказался от подписания актов приемки работ. Напомним, в октябре ГУ ФСИН по Петербургу и Ленобласти подало в арбитраж иск к «ГСК» о взыскании 1,13 млрд рублей неосновательного обогащения по контракту на строительство нового СИЗО.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти Комитетом по строительству Санкт-Петербурга** направлено четыре иска к бывшему генподрядчику стадиона «Зенит-Арена» – компании «Инжтрансстрой-СПб». Городские чиновники взыскивают с ответчика 3,74 млрд рублей. Контракт на строительство стадиона на Крестовском острове с «Инжтрансстрой-СПб» был расторгнут 26 июля текущего года. Теперь бывший генподрядчик пытается оспорить решение Смольного в суде, оценивая ущерб в 6,9 млрд рублей. В свою очередь, Комитет по строительству Петербурга требует вернуть выплаченные авансы. В августе компанию включили в реестр недобросовестных поставщиков.

➔ **Федеральный Арбитражный суд Северо-Западного округа отклонил кассацию** Комитета имущественных отношений Петербурга на решение судов нижних инстанций по тяжбе с Роимуществом. Городское и федеральное ведомство спорили за право собственности на здание в по адресу Новороссийская, 42. В настоящее время здание площадью 1700 кв. м является федеральной собственностью, находящейся в оперативном управлении ГУВД по Петербургу и Ленобласти. Объект недвижимости был построен в 1956 году как ведомственный детский сад. В 2003 году МВД было принято решение об использовании его как медсанчасти. В текущем году КИО пытался в двух инстанциях перевести здание в городскую собственность.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск** компании «Главстрой-СПб» к Комитету имущественных отношений города. В его рамках девелопер хотел добиться продления сроков реконструкции корпусов в Апраксином Дворе до 2020 года. Напомним, попытки преобразовать Апраксин Двор были приняты еще в 2004 году. Инвестором был выбран шведский фонд Ruric. Первый этап реконструкции к 2009 году завершен не был, и город расторг договор с компанией. В 2011-м Апраксиным Двором решил заняться «Главстрой-СПб». Компании до 2016 года были переданы по инвестдоговору 12 корпусов. Однако компания в сроки не уложились, и в октябре 2016 года постановление было признано утратившим силу.

тендеры

➔ **Комитет по государственному заказу Петербурга объявил конкурс** на проведение реконструкции автодороги М-11 «Нарва» от ж.-д. станции Лигово до Красного Села. Техническое задание предусматривает целый комплекс работ: замену дорожного полотна, переустройство дренажной системы, модернизацию электросетей, вырубку деревьев, мешающих расширению дороги, восстановление зеленой зоны, возведение шумозащитных экранов и многое другое. Максимальная стоимость работ оценена в 899 млн рублей. Проект финансируется в рамках адресной инвестиционной программы. Заявки на конкурс принимаются до 30 декабря текущего года. Аукцион по выбору подрядчика пройдет 19 января 2017 года. Начало выполнения работ – с момента заключения контракта. Окончание – не позднее 1 августа

2019 года. Проектная документация должна быть готова не позднее 15 декабря 2017 года.

➔ **ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» информирует о конкурсе** на выбор подрядчика для реконструкции магистральной тепловой сети по адресу: пр. Ударников от ТК-6 у Индустриального пр. до пр. Наставников, с вводом в квартал 10 Ржевско-Пороховые. В последний раз ремонт данного участка проходил в 2000 году. Проектом предусмотрена бесканальная прокладка труб. В связи с необходимостью обеспечения абонентов горячим водоснабжением в межотопительный период проектом предусматривается устройство временной теплосети. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 163,2 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до

30 декабря текущего года. Выберут победителя 10 января 2017 года. Начало выполнения работ – не позднее 5 календарных дней с даты заключения договора. Окончание – 15 октября 2019 года.

➔ **СПб ГУП «Петербургский метрополитен» закрыло прием заявок** на конкурс на проведение капитального ремонта наружных сетей канализации водопровода в депо «Автово». Согласно протоколу вскрытия конвертов, на тендер претендуют: ООО «ВК Сервис», ООО «ГидроПромСтрой» совместно с ООО «ГРАДИСС», ЗАО «ЭКОПРОМ», ООО «Строительный альянс», ООО «ТГС». Стоимость контракта составляет 274 млн рублей. Выберут победителя конкурса 15 декабря текущего года. В рамках тендера подрядчику необходимо будет провести полную перекладку

водопроводной магистрали для снижения попадания в шахты метро водных стоков. После проведения работ необходимо будет провести благоустройство.

➔ **Администрация муниципального округа «Народный»** в Невском районе Петербурга информирует о конкурсе на выбор подрядчика по благоустройству своей территории. Техническое задание предполагает проведение текущего ремонта придомовых и дворовых территорий, установку и содержание малых архитектурных форм, зон отдыха, детских и спортивных площадок. Также подрядчику необходимо будет заниматься уборкой территории. Стоимость работ составляет 58,8 млн рублей. Заявки принимаются до 26 декабря текущего года. Выберут подрядчика 29 декабря. Сроки проведения работ – до декабря 2017 года.

Беслан Берсиров:

«Бренд кирпичного застройщика позволяет нам не терять своего покупателя»

Ольга Фельдман / На петербургском рынке новостроек наступает эпоха индустриальных гигантов – крупные застройщики вытесняют тех, кто не обладает серьезными мощностями. В такое время успех компании определяют правильно выбранная ниша и грамотно выстроенная стратегия работы, считает заместитель генерального директора АО «Строительный трест» Беслан Берсиров. ➔

– Беслан Рамазанович, какие тенденции Вы наблюдаете сегодня на рынке строительства?

– Примерно треть компаний кризис уже вынудил покинуть рынок. Многие хотели быстро заработать на растущем рынке, многим казалось, что это очень просто – купить участок и построить дом. Однако это только часть строительного процесса, который, помимо этого, включает в себя и работу с будущими жильцами квартир, их заселение, выполнение гарантийных обязательств во время эксплуатации дома. Сегодня гарантийный срок, согласно законодательству, составляет почти десять лет. Для того, чтобы выполнять эти требования, застройщику нужно иметь солидные капитальные средства и крепко стоять на ногах. Все случайные игроки с рынка «вымываются» естественным путем.

Покупатель сегодня выбирает солидного застройщика. Поэтому крупные и средние игроки отмечают увеличение объемов продаж по отношению к прошлым периодам на 10-20%. План продаж, который мы наметили себе на текущий год, мы выполнили с опережением и по результатам года фиксируем 20-процентное увеличение объема продаж по отношению к показателям 2015 года.

Сегодня определяющую роль для успешной деятельности компании играет правильно выстроенная стратегия работы. Например, всегда есть соблазн потратить средства, полученные от дольщиков, на приобретение новых земельных участков. Но если возникнут проблемы с текущим строительством – это капкан, из которого выбраться не так-то просто. Эту ошибку совершают очень многие.

Кроме того, внимательно нужно относиться к выбору самих земельных участков. Они должны быть рентабельными, чтобы в случае необходимости их можно было реализовать и тем самым пополнить оборотные средства. Банковские кредиты сегодня очень дороги, пользоваться средствами банков может позволить себе только крупный бизнес. Да и банки, несмотря на высокие процентные ставки, потенциальных клиентов-застройщиков оценивают очень тщательно, отдавая выбор самым устойчивым из них.

Бренд кирпичного застройщика позволяет нам во все времена не терять своего покупателя. Сегодня это трудозатратная и дорогая технология, но на это идет покупатель. Благодаря удачно занятой нише, «Строительный трест» пережил уже не один кризис на рынке. Еще не было случая, чтобы мы серьезно «просели» в продажах.

– Вы согласны с утверждением, что сегодня – самое время скупать землю?

– Я бы сказал, что внимательное отношение к приобретению земельных участков актуально было всегда, а сегодня – особенно. Рынок заполнен предложениями, в том числе и по территориям промышленных предприятий. Необходимо помнить, что почти каждый участок на застроенной территории имеет ряд серьезных обременений.



– А как кризис меняет портрет покупателя?

– Покупатель стал более осторожным, дольше принимает решение. Доля ипотечных покупок растет. Государственная программа субсидирования ипотечной ставки, без сомнения, оказала стимулирующее влияние на рынок. У нашей компании около 50% квартир приобретается с использованием ипотечных средств. Сейчас идут разговоры о том, что программа поддержки будет отменена, но, возможно, будет снижена ставка Центробанка. Это решение вполне логично. Если бы процентная ставка достигла 8%, строительный бум был бы обеспечен. Очень надеюсь, что государство не оставит эту сферу без своего внимания, поскольку без эффективного инструмента ипотеки застройщики рискуют потерять половину своих покупателей. Строительная отрасль сегодня очень серьезно поддерживает экономику страны и, в свою очередь, нуждается в государственной поддержке.

В остальном покупатель остается неизменным. Наши квартиры покупают

семейные люди, для собственного проживания. В проектах «Строительного треста» совсем нет студий, минимальное количество малогабаритных квартир. Жилые комплексы, которые сегодня практически целиком состоят из квартир-студий, может быть, легко распродаются, но в будущем о комфортной среде проживания здесь можно забыть. Временное жилье вызывает соответствующее к себе отношение.

У тех, кто покупает квартиру для себя, совершенно иные требования к качеству строительства. Мы тратим немало средств на инженерное оснащение наших домов, используем современные технологии. Все наши дома могут претендовать на более высокий класс, чем заявленный, это ценят покупатели.

– Какие планы у «Строительного треста» на будущий год?

– Для себя мы определили оптимальный объем ежегодно вводимого жилья – 100 тыс. кв. м. Безусловно, случаются незначительные расхождения в ту или

иную стороны. Но это тот объем, с которым мы чувствуем себя комфортно.

Сейчас около 400 тыс. кв. м находятся в активной фазе строительства, около 120 тыс. кв. м – на завершающем этапе. В этом году мы сдаем вторую очередь ЖК «Лиственный» (40 тыс. кв. м), третий лот ЖК NEWПИТЕР в Новоселье (15 тыс. кв. м). В ЖК «Капитал» в Кудрово готов шестой лот – 66 тыс. кв. м, но его по чисто техническим причинам мы введем в I квартале следующего года. Кроме того, в текущем году в Кудрово мы сдали в эксплуатацию крупный социальный объект – самую большую школу на Северо-Западе, на 1600 мест, а также сдали в эксплуатацию детский сад в Новоселье.

В 2017 году мы планируем ввести ЖК OSTROV (36 тыс. кв. м), четвертый лот ЖК NEWПИТЕР (10 тыс. кв. м), ЖК «Пляж» в Сестрорецке (16 тыс. кв. м). А также продолжим строительство и планируем сдать в начале 2018 года БЦ с апартаментами на ул. Большая Зеленина. Его строительство продолжается довольно долго, это сложный в техническом плане объект, он возводится на территории со сложившейся застройкой, предполагает возведение двухуровневого подземного паркинга.

Кроме того, мы надеемся, что в истории со Старопарголовским массивом, наконец, добьемся правды в правовом поле и получим возможность осваивать эту территорию. Мы потратили немало сил и средств на расселение ветхих домов и считаем, что такие проекты должны находить поддержку у города, поскольку в противном случае желания самостоятельно заниматься реновацией ветхих кварталов у застройщиков просто не останется.

Еще один участок – на месте гаражей на Малой Бухарестской улице – находится сейчас в стадии подготовки проекта планировки. Завершить его подготовку мы планируем в следующем году.

– Есть ли планы по дальнейшему освоению Ленинградской области?

– Проект в Кудрово имеет задел – 200 тыс. кв. м, который мы намерены осваивать, согласно намеченным планам, еще лет пять. Это 5, 7 и 8 лот ЖК «Капитал» с учетом строительства там очередных соцобъектов. Продажи в Кудрово идут очень активно, несмотря на усиливающуюся конкуренцию этом районе.

В ЖК NEWПИТЕР в Новоселье еще около 500 тыс. кв. м потенциальной застройки. Мы уже построили там 4 лота, два планируем сдать в ближайшее время, и еще один – в активной стадии строительства. Продажи идут неплохо, а с учетом того, что крупный ретейлер «ИКЕА» заявил о своих планах по строительству в этом районе крупного ТРК, а в будущем и игровой парковой зоны, интерес к этой территории будет только расти. Возможно, благоприятная конъюнктура рынка даст нам возможность увеличить свой проект в Новоселье.

В целом, близкие к городу, перспективные территории для застройки





в Ленобласти уже практически заняты. Освоение же более отдаленных участков требует серьезных вложений в инфраструктуру. А главное – создания мест приложения труда для тех, кто будет приобретать жилье в этих районах. Только в этом случае у инвесторов может возникнуть интерес к таким проектам.

– **Застройщикам остается только «серый пояс»?**

– Другой перспективы для развития города действительно нет. Мегapolis не может бесконечно развиваться вширь. Необходимо использовать внутренние резервы. Тем более, что большинство промпредприятий давно «лежат на боку» и никакой пользы экономике города не приносят.

Иное дело – для переезда предприятий должны быть созданы условия. Например, завод Климова успешно перенес свое производство с Белоостровской и Кантемировской улиц на новую площадку. Для территории бывшей промзоны был разработан проект планировки, но законодательство в очередной раз изменилось, и проект сейчас требует корректировки. Надеемся, что земельные участки в конечном итоге будут выставлены на продажу. Нам такие проекты, безусловно, интересны.

– **Вернемся к Ленобласти. Соц-объекты – только часть комплексного освоения территорий, участвует ли компания в строительстве дорог?**

– Сегодня любой инвестор, который застраивает большие территории вдоль КАД, участвует в строительстве инфраструктуры, в том числе и дорожной. Правительство области оказывает застройщикам большую помощь, для соцобъектов существует всем известная программа, причем аналогов ее другие регионы застройщикам не предлагают.

Строительство дорог – отдельная задача, но она необходима для того, чтобы квартиры в этих районах были кому-то интересны. Проекты вдоль КАД обладают достаточной рентабельностью для того, чтобы застройщик мог выделять деньги для участия в строительстве и проектировании дорожной инфраструктуры.

Так, наша компания занимается реконструкцией и расширением Красносельского шоссе (с 2-х до 4-х полос), которое идет вдоль нашего участка застройки в Новоселье. Понятно, что если не работать в этом направлении, въезд в наши кварталы превратится в вечную пробку. Но, повторюсь, такие затраты по силам застройщику только в проектах с высокой рентабельностью.

– **Расскажите, как сегодня развивается история с ЖК «Пляж» в Сестрорецке, который предписали отодвинуть от дороги?**

– Начну с того, что еще на стадии покупки земельного участка мы понимали, как непросто будет работать в курортной зоне, учитывая близость к заливу и охраняемый статус окружающей застройки. Однако перспективность этого проекта была настолько очевидна, что особых сомнений у нас не возникло.

Мы очень тщательно подошли к созданию проекта, неоднократно его утверждали и, наконец, получили согласование. Мы начали стройку и дошли до 5-го этажа, как вдруг выяснилось, что наш дом признан «градостроительной ошибкой» и принято решение отодвинуть его от проезжей части. Пришлось пойти на это, мы самостоятельно снесли придорожную часть дома. Разумеется, подобное решение далось нам нелегко и было технически сложным, учитывая, что проект предполагает двухуровневый подземный паркинг, но на то мы и профессионалы, чтобы справляться с любыми трудностями. Сегодня мы завершаем строительно-монтажные работы на объекте.

– **Во сколько обошлись компании такие «перемены»?**

– Нулевой цикл работ составляет примерно треть затрат от общей стоимости проекта, но дело не только в финансовых затратах. Морально тяжело переделывать

Сегодня любой инвестор, который застраивает большие территории вдоль КАД, участвует в строительстве инфраструктуры, в том числе и дорожной

собственную работу, выполненную добросовестно и качественно. И потом тратить время на пересогласование проекта, рискуя не уложиться в заявленные покупателям сроки. Кроме того, такие истории вредят информационному полю, которое складывается вокруг застройщика и его проектов, вытекают разные домыслы и слухи, что может отрицательно повлиять на продажи квартир.

– **ЖК OSTROV в Петроградском районе – еще один проект «Строительного треста» в очень перспективной локации. Это дом бизнес-класса, а вокруг строится одна «элитка». Чем объясните такую скромность?**

– Действительно, по соотношению «цена / качество», этот объект можно отнести к одним из наиболее выгодных в своем сегменте. Вокруг немало премиальных объектов, но эта ниша нам не принадлежит, и мы не стали гоняться за «элитарностью». Мы прекрасно чувствуем себя в комфорт- и бизнес-классе. Конечно,

можно было бы поставить цель заработать на этом проекте на всю оставшуюся жизнь и потом бесконечно его продавать. Но мы решили довольствоваться хорошей маржей, и продажи идут замечательно, более половины квартир уже продано.

– **Загородный рынок больше всех ощутил на себе последствия экономических неурядиц. Как идут продажи в коттеджных поселках «Небо», «Озерный край» и «Сад времени»?**

– «Небо» в Кузьмоллово – практически завершен. Остальные два – коттеджный поселок «Озерный край» в Токсово и «Сад времени» в Петродворцовом районе – в процессе реализации. Возможно, я рискую показаться оригинальным, но считаю, что загородный рынок сгубил не кризис, а полуфабрикаты, которые предлагали застройщики. Я готов доказать каждому, кто пытается работать на этом рынке, что успешно продавать такие проекты поможет только определенная

концепция. Она начинается с общей инженерной подготовки участка, создания сети дорог, мест досуга. Разрабатывается несколько проектов коттеджей, весь проект делится на лоты и каждый из них отдельно обеспечивается инженерными коммуникациями. Продажи начинаются тогда, когда покупателей встречает благоустроенная и охраняемая территория, а не горы мусора и чистое поле. Мы предлагаем людям проект, а не отдельные земельные участки. Только с таким подходом к делу можно успешно реализовывать проекты на загородном рынке.

Значение имеет и правильно выбранная локация – несмотря на любовь к загородной жизни, в город люди предпочитают добираться достаточно быстро. И, конечно, на такие проекты влияет сезонность. Пик продаж – весна и лето.

– **В вашей линейке продуктов есть и проект в Калининграде. Говорят, с началом кризиса активность застройщиков в этом регионе упала...**

– Когда мы только начинали работать в Калининграде, регион переживал строительный бум. Очень многие старались закрепиться на этом рынке. Кризис умирил пыл, остались наиболее настырные и ответственные, к которым мы относим и себя. Немало «недостроев», однако эту ситуацию отчасти можно было спрогнозировать – население Калининграда не настолько многочисленно, чтобы там можно было возводить «миллионники».

Мы там прижились, калининградский филиал «Строительного треста» работает по принципу самокупаемости. В ближайшее время мы сдадим в эксплуатацию первую очередь ЖК «Город мастеров» в Большом Исаково (25 тыс. кв. м) и приступим к строительству второй. Уровень продаж достаточен для того, чтобы мы могли продолжать строить в намеченном нами темпе.

Мы приобрели еще один земельный участок площадью 30 га, для которого готовим проектную документацию. Если ситуация на рынке будет благоприятной, мы приступим к реализации проекта. У Калининграда немало перспектив, благодаря и хорошему климату, и удачному расположению. Кроме того, ЧМ 2018 года даст толчок к его развитию и привлечет внимание к этому городу.

– **Начало следующего года ознаменуется для застройщиков вступление в силу ряда поправок в профильное законодательство, прежде всего 214-ФЗ. Насколько своевременны и эффективны эти меры?**

– Защита дольщиков понимается законодателями, на мой взгляд, несколько превратно. Людей привлекает доступная цена, а новые требования законодательства в конечном итоге приведут только к удорожанию квартир, за которые заплатит все тот же дольщик. Уже сегодня в рамках 214-ФЗ работает абсолютное большинство застройщиков, его требования жесткие, и дополнительные меры защиты излишни.

Большим достижением считаю поправку о возможности отнесения затрат на строительство социальных объектов на себестоимость, что наконец позволит застройщикам избежать двойного налогообложения. Вместе с тем полагаю, что основная законодательная работа должна сегодня идти в области окончательного утверждения строительных нормативов, которые меняются с завидной регулярностью.

НОВОСТИ

➔ **Компания «Строительный трест» отмечена специальным наградой «За весомый вклад в развитие социальной инфраструктуры Ленинградской области».**

В рамках конкурса «Доверие потребителя» компания «Строительный трест» была награждена специальным призом от вице-губернатора области «За весомый вклад в развитие социальной инфраструктуры региона».

Торжественное награждение победителей общественного независимого конкурса «Доверие потребителя» состоялось 2 декабря 2016 года. В этом году компания «Строительный трест» ввела в эксплуатацию первый детский сад на 145 мест в проекте комплексного освоения NEWПИТЕР, строящегося в пос. Новоселье. Площадь двухэтажного детского дошкольного учреждения

составляет 2,6 тыс. кв. м. Также 1 сентября этого года состоялось торжественное открытие средней общеобразовательной школы «Центр образования «Кудрово», которая была возведена компаниями «Строительный трест» и «Отделстрой» в микрорайоне Новый Оккервиль, где строится жилой комплекс «Капитал». Четырехэтажная общеобразовательная школа площадью 33 тыс. кв. м

расположена по адресу Береговая ул., д. 1. Новое образовательное учреждение, построенное во Всеволожском районе по программе «Социальные объекты в обмен на налоги», рассчитано на 1600 мест и является пилотным объектом проекта «Школа-технопарк», наряду с учебным процессом предусматривающего участие школьников в исследовательской и изобретательской деятельности.

Велосипедизация Ленобласти

Анастасия Лаптёнок / Ленобласть становится спортивнее: возможности для здорового образа жизни жителям региона активно предлагают и власти, и бизнес. 

Застройщики «улучшают продукт» новыми бонусами в виде велодорожек и дворовых тренажеров, а власти набирают обороты в реализации региональной госпрограммы, направленной на развитие физкультуры и спорта.

В конце сентября текущего года в Приозерском районе Ленобласти запустили первый официальный веломаршрут. 35-километровый трек пролегает сквозь живописный лесной массив, на маршруте встречается несколько озер. На трассе предусмотрены места для пикников. Маршрут разработал петербургский велолюбитель Bike Team, а оборудовал – один из крупных веломагазинов Петербурга. Одним из инициаторов проекта выступил заместитель председателя Правительства Ленинградской области по экономике и инвестициям Дмитрий Ялов, позаимствовав идею у соседей из Финляндии.

Но еще до этого события идею велосипедизации начали продвигать застройщики Ленобласти в проектах комплексного освоения территории. Так, в ЖК «Новый Оккервиль» в Кудрово создан парк с велодорожками, в ЖК «NEWПИТЕР» в поселке Новоселье застройщик – компания «Строительный трест» – предусмотрел велодорожки на тротуарах вдоль нового проспекта.

«Реализуя проект «Новый Оккервиль», мы ориентировались на потребности людей в отдыхе, создав место, где бы они могли безопасно кататься на велосипедах и роликах по специальным дорожкам, которые бы не пересекались с проезжей частью», – рассказывает начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Нико-



Велодорожки в новых жилых комплексах Ленобласти – приятный бонус и конкурентное преимущество

лай Гражданкин. Длина велотрека в парке Оккервиль – 5 км; трасса имеет замкнутую форму, состоящую из нескольких кругов, которые пересекают реку Оккервиль по специально построенным мостикам. Затраты на строительство велодорожек с мостиками, разметку, установку знаков составили около 50% от общей сметы на благоустройства парка.

Велодорожки заявлены и в других проектах КОТ на территории Ленобласти: в ЖК «Ясно.Янино» ГК «КВС», ЖК

«Австрийский квартал» компании «Полис-Групп», ЖК «IQ Гатчина» ЗАО «Ленстройтрест» и ряде других. Ориентация на жителя с активным образом жизни становится тенденцией у девелоперов – и все чаще заставляет включать такие объекты как велодорожки или дворовые тренажеры в инфраструктуру жилого комплекса.

«Конкуренция усилилась, и выигрывать, управляя ценой, уже не актуально. Многие застройщики стали улучшать продукт, – объясняет директор по марке-

тингу КОТ «Новоселье: Городские кварталы» Алексей Муравьев. – Да, велосипедные и беговые дорожки не являются обязательными элементами социальной инфраструктуры. Также, как и специальные спортивные центры, бассейны или экстрим-парк с батутами. Дело не в социальных требованиях, а в развитии продукта».

Аналогичного мнения придерживается и руководитель проектов КОТ ЗАО «Строительный трест» Анзор Берсиров: «Конкуренция рождает необходимость вкладывать средства в подобные объекты. Покупатели с каждым годом становятся все требовательнее: на общем фоне популяризации спорта и здорового образа жизни в стране и мире, все больше людей обращают внимание и задают вопросы о наличии в шаговой доступности условий для занятий спортом. Этот фактор сегодня становится неотъемлемым преимуществом того или иного жилого комплекса».

Открытие велотрассы в Приозерском районе – только начало. «Пилотный проект велотрассы для профессионалов позволил убедиться в растущем интересе к велопутешествиям по Ленобласти со стороны спортсменов и поклонников здорового образа жизни, – говорит Дмитрий Ялов. – В настоящее время разработаны проекты еще ряда трасс, пригодных в том числе для организации семейных велопробежек. Реализация проектов, как мы ожидаем, начнется в 2017 году».

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

Некоммуникабельный объект

Ольга Кантемирова / На стройплощадку перинатального центра в Гатчине вышел новый подрядчик – ЗАО «Рант». Областные власти доверяют компании и надеются, что теперь процесс взаимодействия со всеми участниками строительства наладится и долгострой сдадут к августу 2017 года.

Строительство перинатального центра в Гатчине на 130 коек началось в 2015 году. Заказчиком является госкорпорация «Ростех», генподрядчиком – ООО «РТ-СоцСтрой». В июле этого года сроки отставания от графиков строительства увеличились и составили полгода. Изначально его должны были сдать осенью этого года. В минувшую среду на стройплощадке центра встретились представители областной власти, ресурсоснабжающих организаций и генподрядчика объекта. На совещании представили нового подрядчика, который, согласно условиям договора, должен будет сдать объект до 31 июля 2017 года. «Компания «Рант» нам хорошо знакома: они работают в области более десяти лет,

ведут проекты жилищного строительства во Всеволожском, Кингисеппском районах. Мы их знаем как застройщиков жилых домов, но принцип организации работы один и тот же. У компании «Рант» есть опыт, силы и люди, и мы в большей степени уверены, что ситуация изменится к лучшему и стройка оживет», – считает зампред Правительства Ленинградской области Михаил Москвин. Однако для того, чтобы процесс строительства больше не стопорился, ЗАО «Рант» необходимо получить доверенность на представление интересов на стройке заказчика и генподрядной организации, говорит Михаил Москвин. В областном Комстрое и Госстройнадзоре пожаловались, что коммуникация с «Ростехом» и «РТ-СоцСтрой» идет очень слабо. Представители проектировщиков часто ссылаются на то, что для решения каких-то вопросов им необходимо делать запрос в Москву, на это уходит много времени, а в результате решение проблемы сходит на нет. О сложностях общения с генподрядчиком рассказал и вышедший на объект гендиректор

ЗАО «Рант» Василий Шкрум: «Без учета подготовки инженерных сетей объект готов на 30%. Одна из основных сложностей объекта – «сырой» проект, решения никто не принимает...» Однако во время разговора подрядчика на полуслове оборвал гендиректор ООО «РТ-СоцСтрой» Станислав Коновалов: «А давайте мы скажем так: у нас была небольшая «раскоммуникация» в части принятия решений и организации общего процесса, но сейчас мы ситуацией управляем совместно». В целом, пока работа «Ростеха» и ООО «РТ-СоцСтрой» вызывает пока больше вопросов. Как сообщил председатель Комитета по строительству Ленобласти Виталий Жданов, со времени прошлого совещания компания не выполнила ни одного пункта протокола. В частности, она не передала график производства работ ни Комздраву, ни Комстрою, нет информации по медицинскому оборудованию, нет подписанного акта по подключению объекта к теплотсетям, хотя свою работу ресурсоснабжающая организация выполнила полностью. По поводу графика работ:

Станислав Коновалов сначала отказался утверждать его в Комздраве, но потом все же согласился и пообещал это сделать в ближайшее время. Что касается медоборудования, то он сообщил, что недавно прошли торги на его поставку. Были приобретены система для управляемой гипотермии, маммограф, передвижной рентген-аппарат, рентгенодиагностический комплекс и оборудование для обеззараживания отходов. До конца года пройдет конкурс на поставку оставшегося медоборудования, а с февраля – медицинской и офисной техники. Также областные власти волнует вопрос неосвоения бюджетных средств – из 1,5 млрд рублей потрачено только 30%. Во-первых, непонятно, на что будут достраивать центр в следующем году, ведь неосвоенные средства этого года вернутся в бюджет, а соответствующие поправки на следующий год будут внесены только весной. Во-вторых, бывшему подрядчику – ОАО «ИЦ ЕЭС» – было переведено более чем 700 млн рублей, но акты по выполненным работам закрыты только

на сумму 400 млн рублей. «Сегодня чистый долг по неотработанным авансам у ОАО «ИЦ ЕЭС» составил около 300 млн рублей. Сейчас идет претензионная работа, и, видимо, все уйдет в судебную плоскость, но мы надеемся, что удастся заключить мировое соглашение», – сказал Станислав Коновалов, добавив, что деньги на время перекройки бюджета они возьмут из источников «Ростеха». В целом, за месяц на объекте серьезных изменений не произошло. Это заметил и Михаил Москвин, отметив, что «только дорожку песком посыпали, и, надеюсь, экскаватор на стройплощадке начал работать не только перед совещанием». Сегодня, по словам Василия Шкрума, на стройке работает 57 человек, но в будущем их количество воз-

растет. Для того, чтобы успеть вовремя, на пике отделочных работ необходим труд более трехсот человек. Сейчас одна из основных задач нового подрядчика, по мнению Комитета по строительству, закрыть тепловой контур. Господин Шкрум заверил, что сделает это до конца января. По информации Комитета по строительству, до конца декабря на стройке будет электрообеспечение по постоянной схеме, сейчас монтируются конструкции надземной части на уровне седьмого этажа. Выполняются кровельные работы и возведение наружных сетей водопровода и канализации.

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

КСТАТИ

Накануне еще на одном объекте «Ростеха» – перинатальном центре в Петрозаводске – решили менять подрядчика. Им была та же компания, которая вела работы и в Ленинградской области – ОАО «ИЦ ЕЭС». Причина – отставание от графиков строительства. Изначально ввод объекта в строй был назначен на 1 октября нынешнего года, но уже весной стало очевидно, что строители не успевают закончить работы в срок.

Фото: Никита Крюков



Михаил Медведев: «Сжатие» цен приведет к их скачку»

Анастасия Лаптёнок / Итоги уходящего года в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Анастасией Лаптёнок подвел Михаил Медведев, руководитель «ЦДС» – одной из ведущих петербургских строительных компаний. ➔

– **Михаил Анатольевич, как изменилась ситуация на рынке недвижимости относительно начала года? Оправдались ли прогнозы, исходя из которых Вы выстраивали стратегию работы компании на текущий год?**

– Наши прогнозы были взвешенными и позитивными – и они вполне оправдались. Мы показали хороший результат в текущем году, зафиксировали рост продаж. Безусловно, общий объем реализации на рынке квартир Петербурга и Ленобласти снизился, но при этом наметился ряд тенденций. Так, покупатель сегодня делает выбор в пользу более удачных локаций и предпочитает, в основном, крупных, надежных застройщиков.

– **Как за год изменились цены на квартиры в Ваших домах?**

– Цены в среднем остались на том же уровне, причем довольно низком. В жесткой борьбе за покупателя застройщики вынуждены оптимизировать ценообразование, «сжимать» цены, однако рост себестоимости строительства неуклонно растет. Эта ситуация прогнозируемо разрешится скачком цен, когда рынок снова войдет в фазу роста. А это неизбежно будет, поскольку рынок всегда развивается волнообразно – от стагнации к росту.

– **Комплексное освоение территории становится мейнстримом у застройщиков. Как Вы оцениваете это явление на рынке недвижимости?**

– Такие проекты удобны и застройщикам, и покупателям. Для застройщика – это возможность вывести на рынок в едином проекте относительно большой объем площадей, включая инженерную и социальную инфраструктуру. При этом последовательно реализовывать очередь за очередью. Это существенная экономия ресурсов, оптимизация логистических

процессов, меньше времени занимают различного рода согласования.

Однако есть и свои минусы. Так, для комплексного освоения требуется больше ресурсов, и не только финансовых. Грамотно справиться с комплексным освоением территории – это достаточно сложная задача, требующая от застройщика самой высокой квалификации.

Для покупателя такие проекты также весьма привлекательны, поскольку квартиры в них отличаются выгодной ценой, по сравнению с проектами в уже сложившейся застройке. Ну и главное – проекты КОТ всегда предполагают строительство инфраструктуры одновременно со строительством жилья, что чрезвычайно важно для жителей.

Справиться с комплексным освоением территории – сложная задача, требующая от застройщика высокой квалификации

– **Власти «навешивают» на застройщиков, реализующих проекты КОТ, все больше социальных обязательств: к детским садам и школам прибавляются дороги и другие объекты. В частности, «ЦДС» выступает инвестором одного из двух объездов Мурино. В Вашем случае это добровольный выбор или скорее вынужденный компромисс?**

– Общая ситуация с социальной нагрузкой понятна: в городе и области идет большое строительство, и объем денег, требуемых на создание всей сопутствующей инфраструктуры, огромен. Бюджетных средств на это не хватает ни у города, ни у области. Наше взаимодействие с властью происходит в рамках компромисса: если есть условия для строительства в какой-то локации и застройщику это выгодно, он

может пойти на компромисс с административным субъектом при строительстве социальной инфраструктуры и взять возведение части объектов на себя. Если же экономика такого проекта неинтересна, то и строить в данной локации никто не будет.

– **Этот год для строителей Ленобласти был ознаменован внедрением новой схемы взаимодействия с властями региона, можно ли уже делать первые выводы о том, как программа «Светофор» повлияла на рынок?**

– Программа еще более упорядочила правила игры на областном рынке недвижимости. Со «Светофором» застройщики вынуждены изначально более

проектов, но программа «Светофор» – вещь необходимая. Причем это не закрытый, а вполне «живой» документ: Правительство Ленобласти готово его дорабатывать, развивать. Я считаю, что диалог власти и застройщиков нужно вести и дальше.

– **В этом году земельный банк компании «ЦДС» пополнился несколькими участками. И еще два – в Мурино – были выставлены на продажу. Эти сделки можно расценивать как работу по оптимизации земельного банка?**

– Мы увеличиваем земельный банк каждый год, в этом году мы приобрели несколько небольших участков в Невском и Красногвардейском районах, а также земельное «пятно» рядом с пересечением КАД и Пулковского шоссе.

И в будущем году собираемся приобретать новые участки.

У нас достаточно консервативный подход к земельному банку, решение о продаже никогда не принимается спонтанно, это серьезный шаг. В этом году мы пока ничего не продали, только приобретаем. У нас нет приоритетной цели продавать землю, хотя в нашем портфеле есть участки, которые мы считаем для нас не вполне форматными. Важно, чтобы объем земельного банка был достаточно весомым, но и вместе с тем оптимальным, удобным для реализации.

– **Каковы планы по освоению новых участков?**

– Нам предстоит оформить градостроительную документацию. В этом году в законодательство было внесено немало изменений, сроки согласования достаточно длительные. Говорить о планах будем, когда дойдем до разрешения на строительство.

– **В 2017 году строительной отрасли придется работать в новых условиях: господдержку процентной ставки по ипотеке скорее всего отменят, начнут действовать изменения в 214-ФЗ. Как это скажется на рынке?**

– Пока есть господдержка (сейчас ее продлили до марта), квартиры надо покупать. Во-первых, сейчас очень удобное время: такой ипотечной ставки уже не будет. Во-вторых, в макроэкономике происходят позитивные изменения: вполне возможен рост рынка недвижимости и строительства, и достаточно бурный.

Поправок в законодательство о долевом строительстве действительно много, но я не считаю их опасными для отрасли. Они еще жестче регламентируют деятельность застройщиков, с ними нужно просто грамотно работать. Это гораздо более подробная работа с проектными декларациями, еще более плотное взаимодействие с контролирующими службами, но не более.

– **В следующем году «ЦДС» отметит свое «совершеннолетие», какие цели Вы ставите перед компанией на 2017 год?**

– Каждый год прекрасен – и 17, и 18, и 19 лет. Свои планы мы строим не менее чем на три года вперед. Мы продолжим увеличивать земельный банк, будем приобретать проекты, работать лучше и быстрее. Наша основная задача: достичь объемов ввода в Петербурге и в Ленобласти – 600 тыс. кв. м в год. Что будет дальше – покажет конъюнктура рынка.

цифра

600 тыс.

кв. м в год – таких объемов ввода жилья планирует достичь «ЦДС» в перспективе

ответственно и тщательно подходить к строительству своих объектов.

Это, наверное, больше политический механизм. Можно было бы не вводить программу и по умолчанию разбираться с каждым объектом отдельно. Но рассматривать каждый случай в «ручном режиме», возможно, не вполне справедливо.

Цель программы – поддерживать баланс между объемами строящегося жилья и социальной инфраструктурой. Хорошо, что найдено такое решение – власти не пошли по пути запретов, а предложили действенный механизм. Сейчас ни в коем случае нельзя терять темпы строительства жилья и допускать дефицит социальных объектов, иначе мы все вместе зайдем в тупик.

Конечно, требования властей сильно влияют на рентабельность наших

Герман Хасханов: «Вектор усилий НОСТРОЙ сместился в регионы»

Ольга Фельдман / Заместитель исполнительного директора Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) Герман Хасханов курирует административно-организационную деятельность, важной частью которой является организация работы Ассоциации с регионами. Накануне Дня саморегулирования в строительной отрасли, который отмечается 15 декабря, Герман Вахидович рассказал «Строительному Еженедельнику», как сегодня Ассоциация выстраивает работу с регионами, есть ли необходимость в реформировании функций координаторов и их помощников. 

– **Герман Вахидович, НОСТРОЙ объединяет саморегулируемые организации и, следовательно, строительные компании всей России. А страна у нас не просто большая – огромная. Удастся эффективно выстраивать работу со всеми регионами?**

– Удастся. И не только выстраивать, но и совершенствовать. Президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» Андрей Юрьевич Молчанов, вступив в должность в марте текущего года, сразу поставил вопрос о том, что необходимо усилить взаимодействие и с саморегулируемыми организациями, и непосредственно со строителями во всех регионах. Именно поэтому была задача повысить роль членов Совета, а в его состав входят представители саморегулируемых организаций из всех федеральных округов, и, конечно, координаторов. Это отразилось, в том числе, на организационной структуре Ассоциации, которая претерпела некоторые изменения – было сокращено количество вице-президентов, но при этом расширен функционал координаторов в регионах.

Напомню, что координаторы представляют интересы Президента Ассоциации на местах. Их деятельность регламентирована Уставом Ассоциации и Положением о координаторе. В каждом федеральном округе, а также в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге координатор

назначается из числа лиц, являющихся руководителями коллегиального или исполнительного органа саморегулируемых организаций соответствующего региона. То есть, это человек не со стороны, а представитель самого региона, хорошо знающий его специфику. Семи координаторам строительное сообщество делегировало право представлять интересы регионов в Совете Ассоциации.

– **Получается, что координаторы являются основным связующим звеном между Президентом Ассоциации, Советом Ассоциации и саморегулируемыми организациями?**

– Именно так. Координаторы регулируют деятельность членов Ассоциации, зарегистрированных на территории соответствующего федерального округа, взаимодействуют с органами власти и контролирующими органами в субъектах Российской Федерации и представляют единую позицию Ассоциации. Они также содействуют реализации в федеральном округе решений, принятых органами управления Ассоциации, и обеспечивают взаимодействие саморегулируемых организаций внутри региона.

После состоявшегося 21 марта 2016 года XI Всероссийского Съезда саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, роль координаторов существенно усилилась, произошла замена

большей части координаторов, пришла новая плеяда активных и целеустремленных руководителей.

В октябре 2016 года решением Совета Ассоциации были внесены изменения в Положение о координаторе. Согласно этим изменениям, в федеральных округах / городах федерального значения, где зарегистрировано больше 50 СРО – членов Ассоциации, президент Ассоциации вправе назначить заместителя координатора, исполняющего функции либо часть функций координатора Ассоциации по его поручению.

Таким образом, в Москве, где зарегистрировано более трети всех строительных СРО страны, была введена должность заместителя координатора. Мы уверены,

новому региональному принципу формирования саморегулируемых организаций, а также тем регионам, где СРО оказались не самыми добросовестными и из-за этого могли пострадать строители.

Надо отметить, что координаторы и их помощники проводят на местах огромную работу. С июля практически в каждом федеральном округе были организованы уже по две окружные конференции СРО. Мы с исполнительным директором НОСТРОЙ Виктором Васильевичем Прядиным побывали в каждом округе, вместе с координаторами разъясняли нормы и положения нового законодательства, отвечали на вопросы представителей СРО. Наше участие в окружных конференциях – еще одна форма обратной связи. Они дают

Держать руку на пульсе особенно необходимо в такой ответственный и непростой период реформирования системы СРО

что это поможет и нам, и координатору усилить взаимодействие с таким большим количеством саморегулируемых организаций, наладить оперативный и эффективный контроль за их деятельностью.

– **Отразилось ли на деятельности координаторов и их задачах принятие Федерального закона №372-ФЗ?**

– Со вступлением в силу Федерального закона №372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вектор усилий НОСТРОЙ сместился в регионы. Перед координаторами была поставлена сложная задача – максимально включиться в работу по информированию об изменениях законодательства органов власти на местах, саморегулируемых организаций и непосредственно строителей. С участием координаторов и работников Ассоциации инициированы и проведены встречи и совещания с главами многих субъектов Российской Федерации, их заместителями, руководителями органов стройнадзора, с приглашением представителей саморегулируемых организаций и строительных компаний. Такие совещания прошли почти в каждом федеральном округе, и основным вопросом повестки была реализация норм 372-ФЗ. Особое внимание мы уделили наиболее проблемным регионам – тем, где не было СРО, но они должны или могли появиться благодаря

возможности получать информацию, что называется, из первых уст, увидеть достоверную картину положения строителей в регионах. Это помогает НОСТРОЙ проводить анализ ситуации в строительной отрасли и видеть необходимость и возможности дальнейшего совершенствования системы СРО.

Мы ввели практику еженедельных селекторных совещаний руководителей подразделений Ассоциации и координаторов в формате видео-конференций. В ходе обсуждения проблемных вопросов переходного периода реализации 372-ФЗ вырабатываются единые позиции и подходы к их решению, выявляются «узкие места». Селекторные совещания стали площадкой оперативного реагирования. Мы понимаем, когда и где требуется помощь из Москвы, а где достаточно усилий координаторов. Держать руку на пульсе особенно необходимо в такой ответственный и непростой период реформирования системы СРО.

– **Герман Вахидович, мы с Вами беседуем в преддверии Дня саморегулирования и приближающегося Нового года. Что Вы хотели бы пожелать строителям и всем читателям нашей газеты?**

– Всем строителям и участникам системы саморегулирования хочу пожелать достижения поставленных целей в условиях произошедших реформ, чтобы саморегулирование в строительстве помогало эффективно управлять отраслью и развивать ее.

Я поздравляю всех с наступающим Новым годом и от всей души желаю крепкого здоровья, счастья, оптимизма и уверенности в завтрашнем дне! Пусть в каждой семье и в каждом доме царят любовь, взаимопонимание, тепло и уют, пусть в новом году вам сопутствует успех во всех начинаниях!



Фото: Никита Крючков



Эксперты рассказали об инициативах, направленных на эффективное исполнение поручений главы государства

ОНФ: требуется мониторинг расселенных домов

Виктор Краснов / Региональный штаб Общероссийского Народного фронта в Петербурге провел итоговую для 2016 года пресс-конференцию, на которой эксперты ОНФ обсудили ход реализации задач, поставленных Президентом РФ Владимиром Путиным. ➔

Руководитель региональной рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни» Павел Созинов рассказал о предложениях, прозвучавших на пленарном заседании «Форума Действий» ОНФ, прошедшем в конце ноября в Москве. Они касались корректировки критериев оценки аварийности зданий в связи со случаями включения аварийных зданий в программу капитального ремонта.

Также эксперт ОНФ отметил проблему, касающуюся судьбы домов, уже расселенных по программе ликвидации аварийного жилищного фонда. В настоящее время такие дома зачастую оказываются брошенными, в них проживают бомжи и мигранты, которые пользуются коммунальной инфраструктурой, не оплачивая коммунальные расходы. Возможность заселения подобных граждан создает возможность для коррупции. В то же время это нарушает комфортную среду обитания местных жителей.

«Программа учитывает только целевые показатели, которые опираются на число людей и количество расселенных метров, а с точки зрения мониторинга самих расселяемых зданий проходит формально. Таким образом, на сегодняшний момент судьба расселенных зданий оказывается в руках муниципалитетов, которые закладывают в бюджеты снос или реконструкцию этих зданий по остаточному принципу. Создание инвестиционных проектов

на основе ветхих зданий не всегда экономически оправдано, что показывает опыт Санкт-Петербурга: продано почти три десятка аварийных зданий, но в городе по факту список такой недвижимости идет на сотни, большое количество объектов повторно выставляется на торги. Особенно это касается зданий, являющихся объектами культурного наследия», — делает выводы Павел Созинов.

По его словам, после проведения мониторинга состояния расселенных зданий следует на основании полученных данных разработать федеральную подпрограмму, которая будет включать в себя подходы к софинансированию сноса либо реконструкции расселенных аварийных домов из бюджетов разных уровней.

Павел Созинов также сообщил, что рабочая группа «Качество повседневной жизни» в Санкт-Петербурге предлагает разработать региональную программу по капитальному ремонту домов, являющихся объектами культурного наследия, и исторических зданий в центре города, заклю-

чающуюся не в выборочном, а в комплексном капитальном ремонте, для проведения которого жители временно переселяются в маневренный фонд города. «Это не ноу-хау. В советский период жилые здания проходили именно комплексный капитальный ремонт. По крайней мере, в центральной части города мы обязаны вернуться к тем механизмам, которые у нас уже были, чтобы сохранить исторические здания», — таково мнение эксперта.

Также Павел Созинов подчеркнул необходимость совершенствования правового механизма управления многоквартирными домами и выбора подрядных компаний, проводящих капремонт. По его словам, в настоящее время на федеральном уровне разрабатывается проект «ЖКХ и городская среда», в рамках которого будет создана общероссийская система оценки качества жилищно-коммунальных услуг, сформирован определенный перечень стандартов, которые должны быть обязательными для управляющих компаний и включены в лицензионные требования.

благоустройства в населенных пунктах регионов. Он также отметил важность того, чтобы и сами жители участвовали в принятии решений по приоритетности осуществления проектов благоустройства.

АСНинфо

Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

Регионы получат 9 млрд рублей на дороги

Правительство страны выделит около 9 млрд рублей регионам на строительство и дорожный ремонт, сообщает портал «АСН-инфо».

Как заявил премьер-министр России Дмитрий Медведев на заседании Правительства, трансферты пойдут на выполнение региональных программ в сфере дорожного хозяйства и приведение дорог в нормативное состояние. Напомним, что ранее премьер-министр заявлял, что дороги даже в крупных городах России исчезают во время весенних паводков и осенних катаклизмов. Он назвал состояние многих дорог неудовлетворительным. Для решения вопроса Правительством РФ уже утвержден паспорт приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги». По нему, к апрелю 2026 года в 34 городских агломерациях с населением свыше 500 тысяч человек необходимо привести не менее 85% дорожной сети в нормативное состояние по показателям ровности и сцепления, с учетом требований технического регламента таможенного союза «Безопасность автомобильных дорог».

«Российский капитал» достроит 59 домов «СУ-155»

Банк «Российский капитал» до конца года планирует достроить 59 домов «СУ-155» в нескольких регионах России. Об этом в минувшую пятницу заявил председатель правления банка Михаил Кузовлев.

По его словам, это больше, чем планировалось достроить за год изначально. На сегодняшний день введены уже 33 домов компании. До конца года планируется ввести еще 26 домов, пишет портал «АСН-инфо». Напомним, ГК «СУ-155» из-за возникших финансовых трудностей приостановила строительство 130 жилых домов в РФ, в результате чего пострадали около 30 тыс. дольщиков. В конце прошлого года стало известно, что санацией строительного холдинга «СУ-155» займется банк «Российский капитал». Часть обязательств по достройке проблемных объектов «СУ-155» взяли на себя другие компании.

Объектами ГК «СУ-155» в Петербурге являются крупные жилые комплексы «Каменка» и «Новая Каменка», а в Ленобласти — микрорайон «Янино».

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

➤➤ 19 декабря

- ♦ Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- ♦ Саморегулирование
- ♦ Коммерческая недвижимость: Итоги года

➤➤ 26 декабря

- ♦ Новогодний спецвыпуск

➤➤ 16 января

- ♦ Жилье: Итоги года
- ♦ Коммерческая недвижимость
- ♦ Новое в законодательстве
- ♦ Состояние рынка строительных материалов

➤➤ 23 января

- ♦ Приложение: Финансы и страхование
- ♦ Точки роста: Курортный район
- ♦ Жилье
- ♦ Технологии и материалы: Сухие строительные смеси

РЕКЛАМА

InterStroyExpo
WorldBuild St. Petersburg

Самая крупная на Северо-Западе России выставка строительных и отделочных материалов

19-21 апреля 2017Санкт-Петербург
ЭКСПОФОРУМПодробнее о выставке
worldbuild-spb.ru

Организаторы:

+7 (812) 380-60-14
build@primexpo.ru

Генеральный информационный партнер

РЕКЛАМА

Потребители определились с доверием

Федор Резкин / В Петербурге состоялось награждение победителей общественного независимого конкурса «Доверие потребителя». Конкурс проходил в девятый раз при поддержке Правительства Санкт-Петербурга. ➔

Награждение победителей состоялось в зале инвестиционных проектов на площади Островского. Традиционно конкурс поддерживали общественные объединения, саморегулируемые организации рынка недвижимости, общественно-политические и специализированные СМИ. Генеральные партнеры конкурса 2016 года: ГК «Пионер», ООО «Главстрой-СПб», АО «Строительный трест», ГК «Эко-тон». Профессиональным партнером стал «Строительный Еженедельник». Церемония награждения завершила процедуру многоступенчатого отбора лучших, пользующихся наибольшим доверием потребителей риэлторских агентств, ипотечных банков, строительных компаний и жилых комплексов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

«С каждым годом конкурс развивается, – говорит Юрий Грудин, председатель оргкомитета конкурса «Доверие потребителя», – неизменными остаются правила участия, а вот условия для победы усложняются. Так, в этом году в анкеты соискателей мы ввели положения, касающиеся информационной открытости компаний. Поэтому эксперты оценивали, кроме качества договорной базы, работы сервисных служб, соблюдения Закона «О рекламе», еще и такие позиции, как полнота и доступность информации на сайте, открытость компании и ее готовность быстро реагировать на запросы потребителей». Конкурс проводился с 1 апреля по 18 ноября 2016 года и учитывал голоса покупателей

Фото: Никита Кречков



недвижимости и профессионалов рынка недвижимости. За 250 участников конкурса было отдано около 11 000 голосов потребителей, а судьбу финалистов решали 23 профессиональных эксперта. При выставлении оценок учитывались разные факторы: замечания, сделанные в адрес компаний от контрольных и надзорных органов; результаты исследования «Тайный покупатель»; жалобы граждан, направленные в Комитет по строительству, службу Госстройнадзора и Комиссию по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти; результаты осмотров жилых комплексов.

«В конечном итоге победителями конкурса стали компании и жилые комплексы, набравшие больше голосов потребителей и получившие наиболее высокую оценку экспертов», – добавляет Олег Островский, сопредседатель оргкомитета конкурса «Доверие потребителя».

За время проведения конкурса право на использование знака «Доверие потребителя» в рекламных целях получили всего 5 риэлторских агентств, 7 строительных компаний, 5 ипотечных банков и 9 жилых комплексов. Товарный знак «Доверие потребителя» защищен свидетельством на товарный знак и должен использоваться

с обязательным указанием номинации и года присуждения.

Также в рамках конкурса пять строительных компаний награждены специальными призами вице-губернаторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области за вклад в социальную инфраструктуру региона: АО ССМО «ЛенСпецСМУ», ГК «Ленстройтрест», АО «Строительный трест», ГК «ЦДС» и ГК «Арсенал-Недвижимость».

Свои награды избранным компаниям вручили информационные партнеры конкурса: журнал «Бюллетень недвижимости», газеты «МК в Питере» и «Комсомольская правда в Санкт-Петербурге».



Победители общественного независимого конкурса «Доверие потребителя»

Номинация	Победитель
Строительная компания	«КВС»
Ипотечный банк	Банк «Санкт-Петербург»
Риэлторское агентство	«Невский простор»
Реализованный проект ЖК эконом- и комфорт-классов в Ленинградской области	ЖК «Янила Кантри» (ГК «Ленстройтрест»)
Реализованный проект ЖК эконом- и комфорт-классов в Санкт-Петербурге	ЖК «Перемена» (ООО «Петрополь»)
Реализованный проект ЖК бизнес- и элит-классов в Санкт-Петербурге	ЖК «Собрание» (холдинг RBI)

ФОТОСТУДИЯ

АСН

ФОТОСЪЕМКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕЙСТВУЮЩИХ СТРОЙПЛОЩАДОК

ВЫЕЗДНЫЕ ФОТОСЕССИИ С ОБОРУДОВАНИЕМ

ЗАКАЗ ФОТООТЧЕТОВ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ФОТОАРХИВЫ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

EVENT-ФОТОСЪЕМКА

asninfo.ru

[812] 605-00-50

Итоги года на рынке гостиниц

«Строительный Еженедельник» начинает публиковать обзоры отдельных сегментов коммерческой недвижимости по итогам 2016 года. В этом номере – итоги рынка гостиниц. Обзор подготовлен специалистами Knight Frank St Petersburg. ➔

Согласно отчету экспертов, по итогам 2016 года суммарный номерной фонд действующих гостиниц Петербурга (в категории «3-5 звезд») составил более 26,7 тыс. номеров. Из 539 гостиниц 47% реализуется в формате мини-отелей. Без учета мини-отелей, в Петербурге действует 288 гостиниц и малых отелей с суммарным номерным фондом 24 579 номеров, из них 216 позиционированы в категории «3 звезды», 55 – в категории «4 звезды» и 17 позиционированы в категории «5 звезд».

Предложение

Качественное предложение распределено неравномерно по районам Петербурга, считают специалисты Knight Frank St Petersburg – 71% номерного фонда категории «3-5 звезд» сосредоточено в четырех районах: Центральном, Адмиралтейском, Василеостровском и Московском, при этом гостиницы категорий «4-5 звезд» расположены преимущественно в Центральном районе.

Несмотря на достаточно большое количество мини-отелей в сравнении с другими городами России – 2213 объектов, их суммарный номерной фонд составляет только 8% от общего объема номерного фонда Петербурга категории «3-5 звезд». Среди всех действующих мини-отелей, позиционированных в категории не менее «3-х звезд», 57% расположены в Центральном районе.

В Петербурге действует программа обязательной классификации гостиниц и иных средств размещения. По данным на ноябрь 2016 года, 733 средства размещения, включая гостиницы, мини-отели, малые отели и hostels, прошли официальную классификацию. Категорию «3-5 звезд» официально получили только 244 гостиницы с суммарным номерным фондом 20,7 тыс. номеров. Остальным средствам размещения присвоена категория «без звезд», а также «1-2 звезды». Стоит отметить, что не все средства размещения, функционирующие в Петербурге, прошли официальную классификацию, в основном это касается мини-отелей и малых отелей. Срок обязательной классификации отелей к ЧМ-2018 истекает 1 января 2017 года.

Среди тенденций гостиничного рынка эксперты Knight Frank St Petersburg отмечают расширение сетей мини-отелей и малых гостиниц, преимущественно находящихся под управлением российских предпринимателей. По данным на конец 2016 года, 16% всех мини-отелей Петербурга входят в определенную сеть.

К сегменту малых отелей (номерной фонд от 16 до 50 номеров) в Петербурге относятся 174 средства размещения, позиционированных в категории «3-5 звезд», суммарный номерной фонд таких отелей достигает 19% от общего предложения качественного номерного фонда Петербурга.

В городе действуют 17 международных гостиничных операторов, под их управлением находится 31 гостиница категории «3-5 звезд» с суммарным номерным фондом 8438 номеров. На первом месте по номерному фонду в управлении на территории Санкт-Петербурга находится The Rezidor Hotel Group, включающий бренды Radisson и Park Inn, на долю оператора приходится 33% от суммарного номерного фонда гостиниц, функционирующих под зарубежными брендами.



В городе действуют 17 международных гостиничных операторов, под их управлением находится 31 гостиница категории «3-5 звезд»

Спрос

Петербург возглавляет рейтинг наиболее посещаемых городов России. В 2015 году город принял 6,5 млн туристов. По итогам 2016 года, по данным Комитета по туризму, ожидается 6,7-6,8 млн туристов.

В структуре иностранного туристического потока произошло изменение – некоторое уменьшение числа туристов из европейских стран компенсировалось существенным ростом числа туристов из стран Азиатско-Тихоокеанского региона.

Гостиничный рынок Петербурга завершит год с существенным ростом доходности в сравнении с 2015 годом

Исходя из имеющихся данных, можно говорить о том, что гостиничный рынок Петербурга завершит год с существенным ростом доходности в сравнении с 2015 годом.

Прогноз

«Стремительный прирост операционных показателей гостиниц Петербурга в 2016 году пробудил интерес инвесторов к строительству новых объектов, а крупнейшие международные сети – к подписанию контрактов на управление отелями», – отмечает руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамара Попова. В процессе строительства находятся гостиницы, для которых подписаны предварительные договоры на управление с международными гостиничными сетями, в том числе с ранее не присутствовавшими в Петербурге – Jumeirah, Elite World Hotels и Lotte Group. Ожидаемым является открытие второго отеля сети Hilton Worldwide в районе выставочного центра «Экспофорум». Всего до конца 2018 года, согласно предварительно заявленным девелоперам срокам, ожидается ввод в эксплуатацию гостиниц с номерным фондом 1876 номеров, однако возможен перенос сроков для ряда проектов.

В течение года также возможна реализация отелей в формате мини-отеля и малого отеля, преимущественно в рамках рекон-

струкции помещения или здания. Реализация данного формата отелей требует меньших временных затрат и занимает, в среднем, не более одного года. Стоит отметить, что на общее количество мини-отелей Санкт-Петербурга в долгосрочной перспективе существенное влияние окажет возможность принятия законопроекта о запрете и ограничении размещения малых средств размещения в жилых домах.

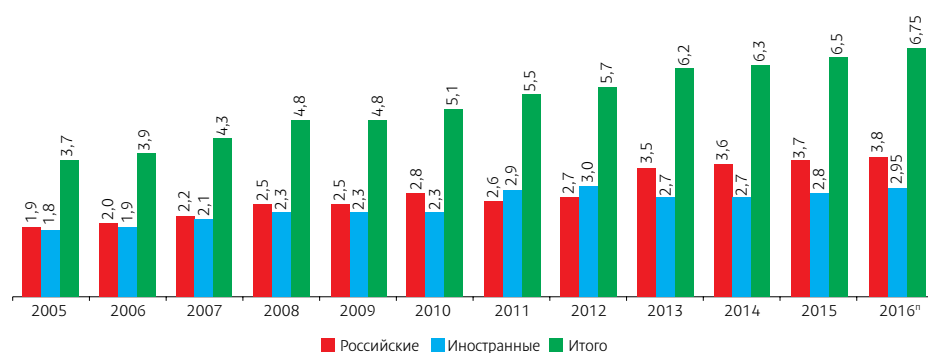
Существенный рост количества иностранных туристов планируется в 2017-2018 годах, преимущественно на даты

негодовой загрузки отелей увеличится с 61,5% до 63,5%. Программой предусмотрено несколько форм господдержки. Среди них перечислены существующие льготы и новые формы государственной поддержки. Следует отметить уже действующую поправку к Закону «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических партнерах Санкт-Петербурга» – порог инвестиций для присвоения гостиничным проектам статуса «стратегического» снижен в 2016 году с 15 млрд до 1,5 млрд рублей, а землю под такие проекты можно получать целевым назначением со льготной арендной ставкой в 1,5% от кадастровой стоимости участка на период строительства.

В целом ситуацию на гостиничном рынке Петербурга специалисты Knight Frank St Petersburg характеризуют как позитивную: прирост туристического потока, государственная поддержка инвестиций в гостиничную сферу, формирование туристической инфраструктуры, комплексное продвижение туристического направления на государственном уровне – все это создает благоприятные предпосылки для инвестирования. Тем не менее, ввиду высокой степени неопределенности в экономике и отсутствия возможности привлечения доступного кредитного финансирования, многие инвесторы по-прежнему занимают выжидательную позицию, и, хотя ставка капитализации является высокой в сравнении с другими сегментами недвижимости, риски в данном секторе остаются традиционно высокими.



Динамика туристического потока Санкт-Петербурга, млн. человек



Источник: Knight Frank St Petersburg

В поиске реальности

Роман Русаков / Способна ли виртуальная реальность стать эффективным инструментом презентации и продаж квартир? Эксперты «Строительного Еженедельника» – Олег Кельник, основатель облачной платформы для недвижимости Planoplan VR, директор интерактивного агентства «Кельник», и Виталий Коробов, директор по развитию ХК «Аквилон Инвест» – поспорили на этот счет в нашей рубрике «Полемика».

Виталий Коробов: «Машина лишь помощник»



– Потребитель пока не готов переходить в виртуальную реальность при выборе вариантов будущего жилья. Будущему покупателю важно «потрогать товар руками». Несмотря на повальную виртуализацию, 3D-технологии, очки дополненной реальности – все эти инструменты могут выступать лишь дополнительными помощниками продавцам недвижимости. Понятно, что, по сути, мы продаем не квадратные метры, а мечту о лучшей и комфортной жизни, но, как ни упаковывай ее в красивые сервисы, решение покупателя будет основываться на реальных аргументах – репутации застройщика, его опыте строительства, профессионализме всей команды от сотрудников отдела продаж до прораба на стройке. И именно этот профессионализм оказывается более реальным, чем любая виртуальная реальность.

Безусловно, современные решения полезны. Чертежи на бумаге уходят в прошлое, их заменяет технология информационного моделирования, или так называемая BIM-модель. Собрать огромное здание всего за несколько месяцев сегодня вполне реально: оно вырастает в специальной компьютерной программе в 3D-проекции. Это единая модель, с которой работают специалисты всех профилей, от архитектора до сметчика, она позволяет достаточно точно, быстро и оптимально просчитать квартирографию. Наши проектировщики, архитекторы используют современные программные комплексы, которые ускоряют процесс создания жилого дома, позволяя увидеть его воочию, найти потенциально слабые стороны проекта и скорректировать их на этапе проектиро-

вания. А в конце этого пути визуализация помогает покупателю увидеть в «бетонной коробке» свой будущий дом. Но я уверен: без физического присутствия на объекте впечатление не будет полным. Сейчас для покупателя важна цена будущей квартиры, условия, на которых можно взять ипотеку, место в котором строится жилой комплекс, наличие разнообразной инфраструктуры.

Покупатель должен увидеть место, понять, куда ребенок пойдет в школу, на какой детской площадке, в каком парке он будет гулять, где будут покупать продукты, по какому пути доехать до работы и домой, где он припаркует машину. Это все можно почувствовать только на месте. Оптимально, на мой взгляд, сочетание виртуализации и реальности. Отлично, если сделан виртуальный тур по объекту, чтобы достойно представить объект на выставке, показать будущий жилой комплекс иногородним покупателям у себя на сайте. Но, в любом случае, это не заменит реального шоу-рума, когда можно не только посмотреть красивые картинки, но оценить качество и темпы строительства непосредственно на объекте. Так что будущее в синергии всех реальностей.

справка

VR – это аббревиатура, которая происходит от английского словосочетания virtual reality, то есть виртуальная реальность. Под этим термином принято понимать искусственно созданный, с помощью компьютерных технологий, мир, который воспринимается человеком, как настоящий.

Олег Кельник: «VR – это новый подход к продажам»

– Скоро виртуальная реальность (VR) станет общепринятой практикой в маркетинге жилой недвижимости. Почему это выгодно и застройщикам и покупателям? Сегодня многие девелоперы тратят миллионы рублей на создание шоу-румов или макетов своих объектов. Смогут ли они за достаточно короткое время перестроить свое мышление и начать продвигать свои объекты в виртуальности? Предпосылки к этому мы видим как за рубежом, так и в России. На рынке появились дешевые VR-очки – такие, как картонные Google Cardboard и его пластиковые аналоги, все больше пользователей

петербургская компания предоставила клиентам возможность разрабатывать собственные дизайн-решения на сайте. Клиент может «примерить» своей квартире различные варианты отделки, выбрав материалы из каталога. Здесь же можно подсчитать стоимость ремонта. Система интегрирована с CRM компании, и каждая заявка фиксируется в системе управления сделками. Несколько упрощенное решение мы используем в мобильном приложении PlanoplanGo!, предоставляя клиенту возможность поиграть с несколькими вариантами отделки стен, пола и дверей.

3D-контент обладает способностью эмоционального вовлечения.

До VR у застройщиков не было более информативного способа презентации

проявляют интерес к различным VR-приложениям. Стоимость производства контента также снижается. Так, мы разработали программное обеспечение, которое позволяет сократить себестоимость 3D-контента в десятки раз. Например, всего 2-3 специалиста могут создать VR-планировку для 800-квартирного дома за несколько дней. На мой взгляд, это как раз те условия, которые позволяют говорить о широком и быстром распространении VR во всех сферах. Согласно прогнозам StrategyAnalytics, к 2022 году VR охватит 45% пользователей по всему миру – и 92 % из них будет использовать мобильный формат.

Плюсом 3D-контента является высокая способность эмоционального вовлечения. До VR у застройщиков не было более информативного способа представления своего продукта на старте реализации. За несколько лет работы мы провели сотни тестов, погружая друзей и партнеров в виртуальные пространства. Уже через 30 секунд человек начинает воспринимать виртуальный мир как реальный. Он хватается за ручки, пытается открыть шкаф, присесть на диван. Так устроен наш мозг. Квартиру в виртуальном формате клиент будет вспоминать гораздо дольше, чем просто просмотр 2D- или 3D-планировки. Мы заметили, что женщины особенно легко готовы «ходить» по квартирам, думать об отделке и мебели, особенно, когда это касается детской комнаты.

Кроме того, способность VR переносить пользователя во времени и пространстве открывает новые подходы к решению маркетинговых задач и построения коммуникации с клиентами. И в этом смысле мы уже на несколько шагов опережаем мир.

Уже есть примеры, когда петербургские застройщики применяют 3D-очки. Например, одна

Другая компания использует виртуальные туры. Они обнаружили, что из-за удаленного расположения стройплощадки офис на объекте не приносит того количества сделок, которое делают агентства недвижимости. Решением проблемы стала разработка сервиса выезда по звонку, которая сейчас активно внедряется. Клиент оставляет заявку, и в течение часа к нему подъезжает специалист отдела продаж и проводит презентацию с помощью очков виртуальной реальности.



Яркие итоги строительного года

Ольга Кантемирова / 2016 год для строительного комплекса Ленинградской области выдался насыщенным на события: конкурсы профессионального мастерства и празднование юбилейного Дня строителя прошли на высоте и с размахом. «Строительный Еженедельник» вспоминает о самых зрелищных и ключевых моментах уходящего года. ➔

Организатором мероприятий традиционно стал Союз строительных организаций Ленинградской области (ЛенОблСоюзСтрой).

Кирпичных дел мастера

В начале июня в Мурино состоялся конкурс профессионального мастерства «Лучший каменщик Ленинградской области – 2016». Впервые он прошел на базе строящейся школы. Свои способности продемонстрировали 18 участников от застройщиков, работающих с разными технологиями строительства.

«Радует, что после перерыва ЛенОблСоюзСтрой вернулся к проведению подобных конкурсов. И это уже другой масштаб, и организовано все сегодня на высоком уровне», – выразил свое мнение начальник отдела развития и мониторинга строительного комплекса Комитета по строительству Ленинградской области Сергей Кукушкин.

Стоит отметить, что в этом году каменщикам предложили работать с кирпичами разного цвета и фактуры, а при оценке выполнения конкурсного задания учитывалась и художественная композиция. Лучших специалистов выбирали по более чем десяти критериям, важнейшим из которых было качество П-образной кладки.

В итоге, победителем соревнований был признан Сергей Нуязнов, представляющий ГК «Арсенал-Недвижимость». Призерами конкурса стали Олег Жизневский (ООО «СТ-строй» объединения «Строительный трест») и Роман Комановский (ООО «КМ-Строй» объединения «Строительный трест»). Приз зрительских симпатий достался Юрию Богданову (ГК «Арсенал-Недвижимость»).

Эксперимент удался

Следующее соревнование среди работников строительных специальностей ЛенОблСоюзСтрой провел впервые. Речь идет об экспериментальном конкурсе на звание «Лучшего машиниста экскаватора» и «Лучшего водителя погрузчика», который прошел 23 июня в карьере «Манушкино» (площадка «Группы ЛСР»).

«Сегодня государственного регулирования в плане подготовки специалистов нет, из-за чего у нас избыток экономистов, бухгалтеров, а рабочие профессии, напротив – очень востребованы. Мы должны повысить их популярность, а также возродить династию строителей, когда профессиональный опыт передается из поколения к поколению, – поделился своим мнением руководитель территориальной организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов в Петербурге и Ленобласти Георгий Пара.

В ходе конкурса десять специалистов нескольких строительных компаний сначала выполнили его теоретическую часть, а затем перешли к основной – практической. Экскаваторщики должны были ковшом закрыть спичечный коробок, прокопать канаву, а также из определенного количества труб сложить пирамиду. Водителям погрузчика полагалось аккуратно перенести наполненные водой бочки, нарисовать предложенный рису-



На конкурсах профессионального мастерства строители показали ювелирное мастерство управления спецтехникой

нок и погрузить определенное количество песка. После проведенных испытаний лучшим водителем погрузчика был признан Алексей Жданович (ЗАО «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад»), лучшим машинистом экскаватора – Владимир Казаков, представляющий ОАО «Управление автомобильного транспорта» строительного холдинга «ТИТАН-2».

Строители региона планируют проводить новый конкурс «Машинист-тракторист», включив его в ежегодный план основных мероприятий ЛенОблСоюзСтроя.

Штукатурные достижения

29 июня завершил череду профессиональных соревнований конкурс в номинации «Лучший штукатур Ленинградской области – 2016», в котором приняли участие семь специалистов. Он проходил на площадке строительства одного из корпусов ЖК «ТриДевяткино царство» (застройщик – ГК «УНИСТО Петросталь»). Все участники ответили на девять вопросов теста, а в ходе практического этапа конкурсанты выполнили оштукатуривание вентиляционного блока мокрой штукатуркой на гипсовяжущем составе.

Победителем конкурса стал Бахридин Нуридинов из ООО «Азимут» (входит в ГК «РосСтройИнвест»). Второе место занял Вадим Мурадалиев (ООО «Петрострой»), на третьем – Александр Курсанов (ООО «Строймодерн» ГК «УНИСТО Петросталь»).

С юбилейным размахом

Одним из самых значимых и масштабных событий для строительного комплекса 47-го региона стало празднование 60-й годовщины Всероссийского профессионального праздника – Дня строителя. По традиции, он прошел в Рошино, куда 10 августа съехались около трехсот гостей: застройщиков, девелоперов, профильных экспертов, депутатов и чиновников.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, поздравляя строителей с праздником, рассказал о наиболее показательных результатах их работы. «Главное, что на фоне экономических тревожных ожиданий, общего невроза нам удалось сохранить позитивное развитие», – подчеркнул губернатор.

От слов перешли к делу – к награждению наиболее отличившихся строительных компаний области и работников про-

фильных Комитетов за прошедший год. Они получили благодарности, знаки отличия, почетные грамоты и другие награды от представителей исполнительной и законодательной власти.

Далее на празднике объявили победителей конкурса «Лучшая строительная организация, предприятие производства строительных материалов и строительной индустрии Ленинградской области – 2015». В число победителей вошли «Киришский ДСК», ГК «КВС», ГК «Арсенал-Недвижимость», ГК «УНИСТО Петросталь», ГК «Ленстройтрест», объединение «Строительный трест», Setl City и ГК «ЦДС». Все они получили от президента ЛенОблСоюзСтроя Георгия Богачева дипломы и престижные статуэтки – миниатюрных бронзовых бобров в строительной форме с каской и мастерком. Каждый год цвет статуэтки меняется, и в этом он был оранжево-синим.

Отдельной строкой стоит отметить развлекательную часть Дня строителя. В 2016 году она началась прямо «с порога»: на входе гостей развлекали музыканты коллектива Acoustic LIVE, бармены группы «Ладога» и фокусник-иллюзионист Андрей Поздняков. Концертную программу обеспечили оркестр под управлением композитора и дирижера Игоря Пономаренко IP Orchestra, певица Татьяна Буланова, группа Nicolas Band. Изюминкой праздничного шоу стал полет на ярко-желтом воздушном шаре, взлететь на котором мог любой желающий.

Кстати

В 2016 году ЛенОблСоюзСтрой совместно со «Строительным Еженедельником» провел опрос среди членов организации, спрашивая о том, чем важен Союз сегодня и как ему следует эволюционировать. Компании, входящие в состав ЛенОблСоюзСтроя, могут продолжить высказывать свое мнение по поводу деятельности организации. Полученная информация будет учтена для корректировки работы Союза. Свои предложения следует прислать на почту по адресу: pr@lenoblsoyuz.ru.



Певица Татьяна Буланова исполнила свои хиты на Дне строителя в Рошино

НОВОСТИ

«Строительный Еженедельник» – победитель конкурса «КАИССА»



На минувшей неделе в ресторане «Палкинъ» состоялась торжественная церемония награждения победителей конкурса «КАИССА». Лучшим печатным средством массовой информации, освещающим рынок недвижимости, признана газета «Строительный Еженедельник».

Победителями в других номинациях стали: агентство недвижимости «ПАРТНЕР» (ООО «ПАРТНЕР-К»), как лучшая риэлторская компания численностью сотрудников до 25 человек; ООО «АБСОЛЮТ-Сити» (как лучшая риэлторская компания численностью сотрудников от 25 до 100 человек); компания «Адвекс на Академической» (как лучшая риэлторская компания численностью сотрудников более 100 человек). Гран-при получило ООО «Агентство недвижимости Итака». Лучшим дебютантом на рынке недвижимости (со сроком работы до 3-х лет) – стало ООО «Хоум Эстейт» (Мурманск). Лучшей риэлторской компанией на рынке коммерческой недвижимости признано ООО «Класс Риэлти». Лучшая риэлторская компания на рынке элитной недвижимости – ООО «Элитные квартиры». На рынке загородной недвижимости лучшей риэлторской компанией стало ООО «Азбука Недвижимости», а лучшим девелоперским проектом – ЖК «При-Лесный» ООО «ЛЕНД» (ГК «Факт»). В номинации «Лучшая риэлторская компания на рынке ипотечных сделок» победило ООО «БЖР». Компанией, наиболее активно реализующей государственные жилищные программы в Петербурге и Ленинградской области, признано СПб ГБУ «Горжил-обмен». За наиболее динамичное развитие на рынке недвижимости награждено ООО «Мир Квартир-Элит». За вклад в развитие передовых технологий на рынке риэлторских услуг обладателем награды конкурса «КАИССА» стали ООО «Агентство недвижимости «Невский Простор» и ООО «АБСОЛЮТ-Сити». Передовым на рынке жилищного строительства признано ООО «Отделстрой» (ЖК «Новый Оккервиль»). Лучшая компания на рынке продаж строящегося жилья – ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость». Лучший проект по комплексному освоению территории – ЖК «Новое Сертолово» (ГК «КВС»). Лучший девелоперский проект на рынке городской недвижимости (эконом- и комфорт-класса) – ЖК «LEGENDA на Оптиков, 34» (ООО «ЛЕГЕНДА ЭСТЕЙТ»), в бизнес-классе – ЖК «Паладио» (Setl City). В премиум-классе – ЖК «Русский дом» («Группа ЛСР»). Лучшим электронным СМИ, освещающим рынок недвижимости, признан сайт Restate.ru. Лучшая учебная программа – «Адвекс-РОССТРО. Центральное агентство». В персональных номинациях за вклад в развитие рынка недвижимости отмечены Павел Штепан и Александр Гиновкер.

Кредит на торги

Вероника Маслова / Петербургские банки заявили о готовности кредитовать участников торгов АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» на покупку объектов недвижимости под залог приобретаемых объектов. Представители малого бизнеса такую возможность получили впервые и весьма своевременно – в условиях кризиса они смогут сохранять оборотные средства, отмечают эксперты. ➔

«Северо-Западный банк» ПАО «Сбербанк России» и банк «Санкт-Петербург» одобрили кредитование городских объектов, выставляемых на аукционы АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», сообщила пресс-служба Фонда. Победители торгов смогут получать кредитные ресурсы под залог приобретаемых объектов недвижимости. В Фонде уже работает консультационный офис «Сбербанка», где предприниматели могут получить бесплатные консультации о проводимых торгах и получении кредитов. Банк «Санкт-Петербург» такой офис откроет в ближайшее время.

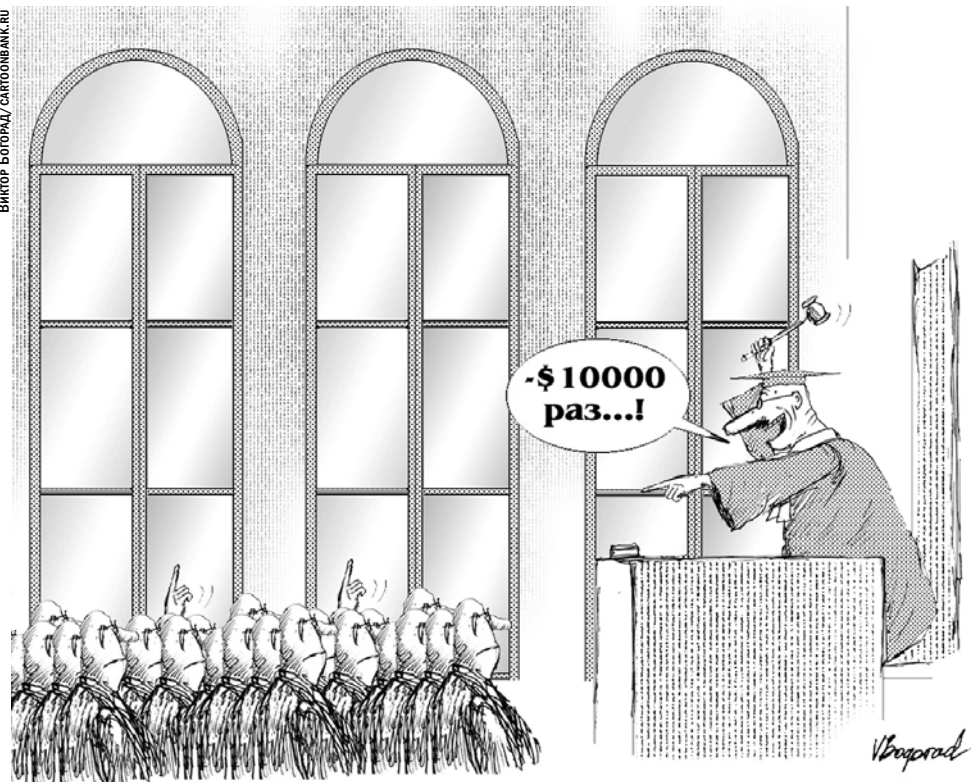
Новый продукт, в первую очередь, направлен на повышение доступности госсобственности Петербурга для малого бизнеса. Подобные кредиты выдавались и ранее, однако теперь, после подписания соглашения о сотрудничестве с Фондом имущества, документооборот для клиентов значительно упростится, поскольку часть документов будет направляться напрямую в банк, отмечает заместитель председателя «Северо-Западного банка» ПАО «Сбербанк» Владимир Слипенькин.

Прежде всего, банки будут ориентироваться на предпринимателей, которые имеют действующий бизнес и заинтересованы в выкупе арендуемых помещений в собственность. Это торговые, складские и офисные помещения, реже – производственные. Для всех выставляемых на продажу помещений подготовлен пакет необходимой документации. Они находятся в официальном статусе нежилых, что исключает риски конфликтов с собственниками других помещений, отмечает г-н Слипенькин. Как правило, для такой недвижимости характерен малый метраж, она обеспечена всеми необходимыми коммуникациями и расположена в хорошей локации.

Банки будут ориентироваться на тех, кто заинтересован в выкупе арендуемых помещений в собственность

«Сбербанк» рассматривает возможность кредитования юрлиц и ИП на срок до 10 лет, с отсрочкой погашения основного долга до 12 месяцев. За счет кредита может быть профинансировано до 75% от стоимости приобретаемого объекта, остальные 25% клиент оплачивает за счет собственных средств. Однако, при наличии иного имущественного обеспечения банк может согласиться выдать кредит, соответствующий полной стоимости приобретаемого объекта. Лимит кредитования рассчитывается исходя из финансово-хозяйственных показателей бизнеса, в учет принимается деловая репутация клиента, а положительная кредитная история будет плюсом при рассмотрении заявки.

Процентные ставки, в среднем, при наличии ликвидного залога и хорошего финансового положения клиента, составляют от 12,5% годовых, отмечает Владимир Слипенькин. Но в каждом отдельном случае они будут определяться индивидуально. Главное условие – приобретаемый объект выступает в качестве залога по кредиту. «Если практика будет успешной, то



в перспективе банк готов финансировать сделки стоимостью до 500 млн рублей», – утверждает банкир.

Речь может также идти о рефинансировании задолженностей, которые возникают у арендаторов, выкупающих недвижимость у города в рассрочку на 3-5 лет, добавляет г-н Слипенькин. Если малому бизнесу трудно справиться с выплатами в такие сроки, он сможет передать объект в залог банку, получив кредит на срок до 10 лет.

Инициатива более чем своевременная, отмечают эксперты, спрос на кредитование под участие в торгах сложился уже давно и продолжает расти. По словам

стантинова, директор по оценке NAI Bescap в Санкт-Петербурге. Для банков преимуществом инициативы станет увеличение количества заемщиков и, как следствие, своей прибыли, полагает она.

У предпринимателей появится возможность сохранять оборотные средства в бизнесе, добавляет Аркадий Бочарников, руководитель розничного бизнеса филиала «Петербургский» банка «ГЛОБЭКС» (группа «Внешэкономбанка»). По его мнению, участие в таких программах может быть интересно и другим игрокам банковского рынка. «Кредитование успешного бизнеса за счет развития новых направлений интересно каждому банку, в том числе и нашему», – подчеркивает банкир.

Впрочем, банки и заемщики все-таки могут столкнуться с ограничениями, предостерегает Максим Ельцов. Восемь лет назад банки уже пытались внедрить подобную услугу, но из-за существующих обременений далеко не все объекты смогли подойти под условия кредитования.

Тем не менее, первые кредиты уже в работе. Как рассказал Владимир Слипенькин, на текущий момент рассматриваются заявки на выкуп объектов на условиях рассрочки. Как правило, Фонд имущества реализует часть объектов в рамках 159-ФЗ в рассрочку до 5 лет. Для многих предпринимателей целесообразней увеличить срок до 10 лет, чтобы снизить ежемесячный размер затрат на выкуп объекта. Таким образом, банк финансирует досрочный выкуп у Фонда, а клиент оптимизирует ежемесячный платеж.

цифра

75%

готов профинансировать «Сбербанк» от стоимости объекта, приобретаемого на торгах у Фонда имущества.

генерального директора ООО «Первое Ипотечное Агентство» Максима Ельцова, во-первых, покупателю может в принципе не хватать необходимых средств для покупки. Во-вторых, один из недостатков продажи на торгах как раз заключается в том, что после победы на аукционе покупатель должен в крайне сжатые сроки (до месяца) внести полную сумму стоимости объекта. И у предпринимателя нет возможности внести задаток и отсрочить стопроцентную оплату, спокойно и планомерно согласовать сроки оплаты объекта, как это делается на открытом рынке.

«В настоящий момент свободных денег на рынке практически нет, немногие компании могут одновременно перечислить большую сумму за покупку того или иного объекта. Возможность привлечь заемные средства для многих станет определяющим фактором при принятии решения об участии в торгах. Таким образом, может повыситься спрос на объекты, реализуемые Фондом имущества Санкт-Петербурга, и увеличиться количество сделок», – подчеркивает Виктория Кон-

Фото: Никита Крючков



Кредиты под залог имеющейся жилой недвижимости есть в линейке продуктов практически каждого банка

Непопулярный залог

Вероника Маслова / Кредиты под залог имеющейся недвижимости – довольно распространенный инструмент в розничной банковской практике. Однако сегодня им чаще пользуются предприниматели, чтобы получить средства для развития бизнеса. Для покупки недвижимости предназначена традиционная ипотека, где ставки значительно ниже. ➔

Кредиты под залог имеющейся жилой недвижимости есть в линейке продуктов практически каждого банка, занимающегося ипотечным кредитованием. Но, как правило, такие кредиты занимают незначительную долю в кредитном портфеле, и, скорее, необходимы для расширения спектра ипотечных продуктов. В банковской практике такие кредиты называют жилищными. От традиционной ипотеки они отличаются именно тем, что здесь обеспечением выступает уже имеющаяся в собственности недвижимости, а не приобретаемая. Чаще такие кредиты востребованы со стороны предпринимателей и инвестируются в создание или развитие собственного бизнеса, рассказывает начальник управления массового бизнеса банка «Александровский» Андрей Барановский. По его словам, это хорошо знакомый и давно развивающийся инструмент как на банковском рынке, так и в секторе частных инвестиций, где одно физическое лицо предоставляет займ другому под залог объекта недвижимости.

«Разумеется, в кризис объем банковского кредитования снизился, что способствовало росту предложений по залоговому кредитованию от частных инвесторов», – отмечает банкир. Средний срок залоговых кредитов для физических лиц, по его словам, составляет 5-7 лет, надежные заемщики могут получить ставку от 15%. Требования стандартные и почти ничем не отличаются от других видов потребительского кредитования.

В 2014-2015 годах заемщики проявляли повышенный интерес к такому виду кредитования, что было в первую очередь связано с сокращением кредитования в сегменте малого бизнеса и значительным увеличением ставок по займам для юридических лиц, рассказывает управляющий филиалом «Абсолют Банка» в Санкт-Петербурге Елена Кондратюк. В 2016 году тенденция пошла на спад. «Продукт действительно пользуется спросом в кризисные периоды, когда необходимо срочно получить денежные средства.

В этой ситуации заемщик может заложить имеющуюся в его собственности жилую недвижимость», – добавляет г-жа Кондратюк. В «Абсолют Банке» доля кредитов под залог недвижимости в общем объеме выдачи по всем ипотечным продуктам не превышает 5-10%.

Розничные клиенты – не предприниматели – как правило, привлекают кредиты под залог имеющейся недвижимости для того, чтобы приобрести земельные участки, гаражи, дачи, городскую и загородную недвижимость, а также для капитального строительства какого-либо объекта, отмечает Аркадий Бочарников, руководитель розничного бизнеса филиала «Петербургский» банка «ГЛОБЭКС» (группа «Внешэкономбанка»). По его словам, этот продукт пока минимально представлен на рынке, и его доля, по экспертной оценке, составляет менее 2%.

Иногда такие кредиты берут для покупки объектов недвижимости на первичном рынке, если данные объекты не

аккредитованы банком в рамках ипотечных программ, добавляет пресс-секретарь банка «ВТБ 24» по СЗФО Иван Макаров. Банк «ВТБ 24» возобновил программу кредитования под залог имеющейся недвижимости в начале 2016 года. Большим спросом она сегодня не пользуется: банк выдает единичные займы. Данный вид кредитования всегда был относительно дорогим, кроме того, сумма кредита зависит от оценочной стоимости квартиры и сильно дисконтируется, уточняет г-н Макаров. Ставка составляет 15,1% (при полном страховании), срок кредитования – до 20 лет, а объем кредита может быть не более 50% от стоимости объекта недвижимости и не более 15 млн рублей (для Санкт-Петербурга и Ленинградской области). Для сравнения: за 9 месяцев 2016 года ставка по жилищным ипотечным кредитам в РФ в среднем составила 11,53% (с господдержкой) и 12,7% (без господдержки).

Ряд банков выдает кредит под залог имеющейся недвижимости для выплаты первого взноса за квартиру на первичном рынке, добавляет финансовый аналитик группы компаний «ФИНАМ» Тимур Нигматуллин. Однако, учитывая высокие ставки по такому рода кредитам и доступность длительной рассрочки от девелоперов, эти кредиты также не популярны, их объем незначителен, говорит он. ЦБ РФ в своей отчетности отдельно не раскрывает данные по этому рынку.

Требования к заемщикам по данному продукту не отличаются от классического ипотечного кредитования. Основные отличия – в части обеспечения кредита. Как правило, дисконт составляет 30-40% от рыночной стоимости недвижимости, в отличие от ипотечного кредита на приобретение квартиры, где минимальный первоначальный взнос составляет всего 15-20%, отмечает Елена Кондратюк. Ставки по жилищным кредитам несколько выше ипотечных, поскольку зачастую не проводится отслеживание целевого использования средств, что увеличивает риски дефолта для кредитора, добавляет она.

Оценку залога может провести оценочная компания, рекомендованная банком или выбранная заемщиком. По словам г-на Барановского, на это уйдет 2-3 рабочих дня. Дисконт, применяемый к залому, будет зависеть от параметров недвижимости и кредитной истории клиента. Однако обычно он может доходить до уровня 40-50% – соглашается банкир.

КСТАТИ

Среди запросов большой популярностью пользуются кредиты на покупку и ремонт загородной недвижимости под залог городской, которую владельцы могут сдавать в аренду или использовать в личных целях.

АСН-инфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➔ **С 2017 года застройщикам запретят продавать квартиры без разрешения Комитета по строительству.** Об этом сказал заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский, говоря о поправках в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». По его словам, Комитет будет выдавать заключения о соответствии застройщиков и их проектных деклараций новым требованиям Федерального

закона №214-ФЗ, а также контролировать соблюдение застройщиками заявленных графиков строительства жилья, пишет портал «АСН-инфо». «Я думаю, что мы справимся с этой задачей. У Комитета есть подведомственные бюджетные организации, которые будут задействованы в процессе выдачи заключений о соответствии застройщиков. В случае, если застройщик качественно подготовит всю документацию, проблем быть не должно. Надеюсь, что застройщики оценят всю меру ответ-

ственности, подготовятся, и никаких проволочек в этом вопросе не будет», – заявил Евгений Барановский. Напомним, ранее премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал Постановление о создании Фонда защиты прав дольщиков. С января 2017 года застройщики будут перечислять деньги в фонд, а из фонда, в свою очередь, будут выделяться средства на достройку проблемного жилья или компенсации дольщикам, в случае банкротства застройщика.

➔ **В стране расселено более 60% аварийного жилья, признанного таковым на 1 января 2012 года,** – отчитался замминистра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис. Общий объем расселенного жилья увеличился и по состоянию на 1 декабря 2016 года составляет 428,86 тыс. человек из 6,72 млн кв. м, или 60,3% общего объема расселения 2014-2017 годов. Как сообщил портал «АСН-инфо», среди отстающих – восемь регионов, причем проблемные Республики Карелия

и Коми, по словам замминистра, исполнили свои обязательства и прогнозируют выполнение показателя 2016 года.

➔ **Программу «Жилье для российской семьи» могут не продлить** – заявил замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин. Чиновник объяснил, что одна из причин в том, что в ряде регионов цена квадратного метра жилья, строящегося не по госпрограмме, гораздо ниже. Программа «Жилье для российской семьи» реализуется в рамках государственной

программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Начало реализации программы совпало с ухудшением экономической ситуации в стране, что привело к существенным изменениям в строительной отрасли. А общее ухудшение экономических условий приводит к отсутствию заинтересованности строительных компаний в участии в программе. На сегодняшний день в ней участвуют 67 регионов страны.

Продукт предновогодней щедрости

Ольга Кантемирова / Декабрь – наиболее активное в году время среди покупателей жилья. Для того, чтобы подогреть интерес у будущих новоселов и повысить привлекательность своего предложения, застройщики обещают подарки – от чисто символической бутылки шампанского до вполне ощутимой 35-процентной скидки на квартиры. По мнению экспертов рынка, в этом году застройщики стали менее щедры, но на их креативности это не сказалось. ➔

Как объясняет директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg Екатерина Немченко, праздничные акции, и особенно приуроченные к Новому году, у местных застройщиков стали уже традиционными. «Сегодня ожидание новогодних распродаж покупатели транслируют и на недвижимость, поэтому воспринимают такие предложения от застройщиков, как само собой разумеющееся явление», – сказала госпожа Немченко.

Зная о предпраздничном ажиотаже, некоторые компании начинают рекламировать новогодние скидки и акции уже в ноябре, добавляет начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яна Булмистре.

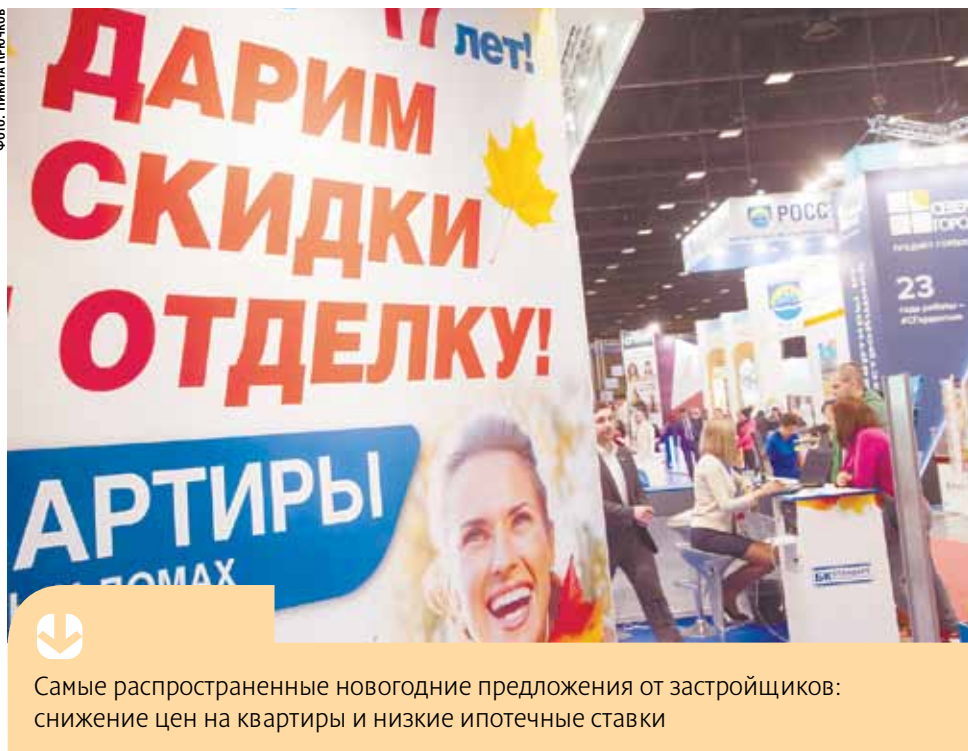
Если говорить о скидках, то, по словам Екатерины Немченко, сегодня редко можно встретить единые условия предложений на разные объекты и типы квартир от одного девелопера. Кроме того, застройщики стараются не выходить с подозрительно щедрыми предложениями – такими, как «квартира за половину стоимости», из-за того, что оно может вызвать сомнения в надежности такой покупки.

Самый существенный дисконт приходится на малоликвидные предложения, либо объекты, которые изначально были переоценены и в которых нужно «расшевелить продажи», уверена эксперт. «В подарок к купленному жилью застройщики могут подарить дизайн-проект квартиры, внутреннюю отделку, встроенную кухню, кладовые помещения или автомобиль. Еще один интересный прием – ипотека для клиентов на очень выгодных условиях, когда большую часть расходов на обслуживание кредита берет на себя сам девелопер», – перечислила госпожа Немченко.

«Сегодня все пока достаточно традиционно. В рекламных кампаниях встречаются предложения скидки в размере 20% от стоимости квартиры, а также скидки до 300 тыс. рублей, – анализирует Яна Булмистре. – Помимо специальных новогодних цен застройщики предлагают отделку и машино-место в паркинге в подарок. Если сопоставить нынешние новогодние спецпредложения с прошлогодними, то можно заметить, что их стало значительно меньше. Так, в прошлом году новогодние скидки на квартиры в отдельных жилых комплексах доходили до 950 тыс. рублей».

Распродабрь

Одно из самых распространенных новогодних предложений от застройщиков – скидки, размер которых в среднем



Самые распространенные новогодние предложения от застройщиков: снижение цен на квартиры и низкие ипотечные ставки

составляет 5-10%, и так называемые специальные цены квадратного метра. Однако, есть и исключения – некоторые девелоперы предлагают дисконт до 35%.

Как сообщила руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева, в ЖК «Итальянский квартал» в Романовке, застройщиком которого является компания «Навис», действует специальная цена на

Ружичкая объясняет, что в компании стартовала акция «2017 скидок», которая распространяется уже на все жилые комплексы и дома класса масс-маркет и бизнес-класса. «Чем больше комнат будет в приобретенной квартире, тем выгоднее окажется покупка. Так, при приобретении однокомнатной квартиры выгода составит 50 тыс. рублей, двухкомнатной – 100 тыс., трехкомнатной – 150 тыс.», – пояснила госпожа Ружичкая.

В подарок к купленному жилью застройщики могут подарить дизайн-проект квартиры, внутреннюю отделку, встроенную кухню, кладовые помещения или автомобиль

однокомнатные квартиры. Так, квадратный метр в «однушке» комплекса сейчас стоит 46,5 тыс. рублей, а стоимость отделочных работ обойдется в 7 тыс. рублей с «квадрата». «Таким образом, однокомнатную квартиру можно купить за 1,5 млн рублей, а квартиру с отделкой дополнительно за 226 тыс. рублей, причем все можно оформить в ипотеку», – пояснила Елизавета Яковлева.

«Группа ЛСР» стимулирует своих покупателей выбирать квартиру большей площади. Коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Юлия

Сделала акцент на квартиры с большим метражом и ГК NordEst. С декабря компания запустила акцию «Много метров не бывает» в сданном ЖК «24 29» на Васильевском острове. Директор департамента недвижимости ГК NordEst Игорь Гомон объяснил, что сегодня несколько квартир комплекса продаются по цене «квадрата» ниже рыночной на 20%. Специальный прайс распространяется на жилье большой площади и при 100-процентной предоплате. К примеру, квартира площадью 76 кв. м обойдется в 7 млн рублей, 110 кв. м – 10 млн рублей.

Glorax Development в преддверии Нового года снижает цены в четырех строящихся объектах. «Скидку 5% от стоимости жилья получают клиенты в жилых комплексах «Английская миля» и «Мейн Хаус». Экономия для покупателей квартир в комплексах «Шерлок Хаус» и «Твин Хаус» составит шесть и семь тысяч рублей с квадратного метра соответственно», – рассказал директор по маркетингу Glorax Development Вартан Погосян.

О новогодних предложениях объявила и компания «Строительный трест». При покупке квартиры в ЖК OSTROV предусмотрена скидка от 350 тыс. рублей, в ЖК «Пляж» – от 200 тыс. рублей. «Также действуют специальные новогодние цены: стоимость квадратного метра в готовых домах жилого квартала NEWПИТЕР начинается от 70 тыс. рублей, в ЖК «Лиственный» – от 103 тыс. рублей. Минимальная стоимость однокомнатной квартиры в ЖК «Капитал» в период до Нового года составляет 2,9 млн рублей», – сказал директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов.

Инвестиционно-строительная группа «МАВИС» в рамках акций «Волшебная зимняя сказка» и «Новогоднее предложение» снижает цены на квартиры в жилых комплексах у станции метро «Девяткино». Так, в ЖК «Форвард» можно приобрести студию по цене от 1,5 млн рублей, в ЖК «Цвета радуги» прайс на квартиры начинается от 1,3 млн рублей.

«Также в рамках еще одной зимней акции мы снизили цены на ряд квартир в сданном жилом доме на улице Передовиков. Минимальная цена составляет 3,4 млн рублей», – добавила директор по продажам инвестиционно-строительной группы «МАВИС» Елена Пальчевская.

УК «Новоселье» предоставляет скидку до 700 тыс. рублей на квартиры с европланировками при 100-процентной оплате или приобретении жилья в ипотеку. Такую же сумму смогут сэкономить покупатели квартир в квартале «Гамма» в Ломоносовском районе, который будет сдан во втором полугодии 2017 года.

ГК «Лидер Групп» заявила о новой акции «Распродабрь» – весь декабрь, которая продлится до конца года. В ней участвует двадцать объектов в десяти районах Петербурга, максимальная скидка составит до 30% от базовой цены. В ряде случаев она может суммироваться с дополнительными акциями, представляющим при повторной покупке, а также иногородним покупателям и студентам.

В компании «Полис Групп» предлагают скидку в 20% на покупку жилья в ипотеку

Мнение



Николай Антонов, генеральный директор управляющей компании «МТЛ»:

➔ – У нас стабильный бизнес, не ориентированный на эконом-сегмент, и особой разницы в сезонных продажах нет. Например, в прошлом году при покупке апартаментов мы дарили кладовку, и некоторые покупатели отказывались от этого предложения, потому что она им была не нужна.



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

➔ – Продуманные скидки – это, безусловно, драйвер спроса, который стимулирует продажи. Продуманность в данном случае означает, что должны сработать два обстоятельства: правильное время для заинтересованности покупателя и незавуалированная, реальная выгода. Если говорить о текущем моменте, то сейчас он правильный. В конце декабря завершается программа льготного ипотечного кредитования, и для многих покупателей это шанс сесть в последний вагон уходящего поезда.



Яна Булмистре, начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент»:

➔ – В нашем ЖК «Огни Залива» мы никогда не предоставляли скидок более 7%. Если проект достаточно проработан и востребован, то большого дисконта по нему не бывает. Зачастую за привлекательными цифрами, которые греют в рекламных кампаниях, кроется предложение по паре-тройке квартир на первом этаже, поэтому относиться к акциям и скидкам нужно с долей критичности и разбираться в том, что написано мелким шрифтом.

МНЕНИЕ



Алексей Муравьев,
директор по маркетингу
КОТ «Новоселье: Городские
кварталы»:

➤ Рынок строящейся недвижимости Петербурга и Ленобласти цикличен и сезонен. Январский спад активности спроса не является неожиданностью, и его закладывают в планы продаж, корректируют рекламные кампании, учитывают в рекламном бюджете. То же самое касается и предновогодних «ралли», когда застройщики устраивают распродажи, используя акции и спецпредложения для стимулирования спроса. Эффективность новогодних акций очевидна, но на нее влияет локация, стадия готовности объекта и товарный запас.



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

➤ – В декабре компания объявила об акции «Успей одним из первых», которая распространяется на все проекты «Л1». Согласно ее условиям, покупателям жилья предоставляется скидка в 10% от базовой стоимости на первые восемь квартир. После как они будут проданы, устанавливается скидка в 9% на следующие десять, и так далее. Кроме того, ЖК «Лондон Парк» объявлен объектом месяца. Сейчас купить здесь квартиру можно по цене от 90 тыс. рублей за квадратный метр. Ввод в эксплуатацию первой очереди ЖК состоится в первой половине 2017 года.

Мы не забыли и о предпринимателях: сейчас купить коммерческие помещения в сданных жилых комплексах «Империал», «Звездный», «Классика», «Премьер Палас» и «Граф Орлов» можно по очень привлекательной цене, со скидкой до 35%. Причем, дома уже заселены, приток постоянных посетителей будет обеспечен.

или при 100-процентной оплате и дополнительный дисконт до 150 тыс. рублей для компаний-партнеров. В новой очереди ЖК «Краски лета» до конца года действует минимальная цена на квартиру в 12-м доме – от 1,31 млн рублей.

В течение декабря «ЛенСтройГрад» «вычитает» 100 тыс. рублей из стоимости готового таунхауса в четвертой и пятой очередях в малоэтажном районе «Счастье». «Акции и скидки в нашей компании проводятся редко, с учетом того, что цена очень гуманная. Это просто приятный бонус для наших будущих покупателей», – уточнили в «ЛенСтройГраде».

Ипотека с дисконтом

На втором месте по полярности новогодних предложений находятся акции, связанные с ипотечными сделками. Девелоперы субсидируют процентную ставку, предлагают низкую сумму первоначального взноса и другие комфортные условия для получения ипотеки.

Как сообщила руководитель отдела маркетинга ООО «БСК» Вероника Чуковская, в своей рекламной кампании застройщик решил сделать акцент именно на ипотеку.

ООО «БСК» совместно со «Сбербанком» запустило новую акцию: ипотека от 8,7%. Под предложение попадают все квартиры в строящемся доме в г. Шлиссельбург, а также двухкомнатные и трехкомнатные квартиры в четвертом пусковом комплексе в г. Кировск.

«Суть такой ипотеки в том, что застройщик субсидирует часть процентной ставки, то есть дает скидку, – объясняет Вероника Чуковская. – В итоге, все довольны: покупатели всегда рады снижению проценту, банки получают клиентов, застройщик реализует квартиры. Мы запускаем такую акцию уже не в первый раз и всегда видим результат».

Не забыла об ипотечных дольщиках и «Группа ЛСР», которая совместно с «ВТБ» проводит акцию, которая распространяется на ЖК «Цивилизация», «Новая Охта. На Речке», «Цветной Город», «Калейдоскоп», «Паруса», а также дома №22 и 23 ЖК «София». По словам представителей «Группы ЛСР», акция позволит сэкономить покупателю до миллиона рублей.

«Полис Групп» в новой очереди ЖК эконом-класса «Краски лета» в Мурино до 31 декабря предлагает оформить ипотеку с господдержкой, с минимальной ставкой 8% на весь срок кредитования. А у «Л1» можно купить квартиру в ипотеку со ставкой 11,4% в комплексе комфорт-класса «Маршал» в Калининском районе.

В УК «Новоселье» постарались максимально снизить сумму первоначального взноса для получения ипотеки. «Сейчас многим покупателям собирать на первый взнос в ипотеку 300-450 тыс. руб. не так просто. Поэтому мы подготовили акцию «Первый взнос – 85 000 рублей. В рас-

срочку, с переходом в ипотеку». Акция позволяет покупателям платить в рассрочку до ввода в эксплуатацию суммы 17-20 тыс. руб. в мес. и собрать первый взнос в ипотеку 300-450 тыс., а затем взять ипотеку», – пояснил директор по маркетингу КОТ «Новоселье: Городские кварталы» Алексей Муравьев.

«ИКЕА» как магнит

Довольно эффективными, по мнению застройщиков, являются совместные акции с другими компаниями, например, занимающимися производством мебели или оборудованием.

Так, «Гранд-Строй» увеличил номинал подарочного сертификата на приобретение мебели от «ИКЕА» в своем загородном комплексе Yolkki Village в д. Скотное. Акция распространяется на дольщиков первой и второй очереди комплекса.

«В отдельных случаях номинал сертификатов может достигать рекордной за этот год суммы в 400 тыс. рублей. Помимо мебели, весь декабрь мы дарим скидку 30% на отделку», – добавила руководитель PR-отдела ЖК Yolkki Village Александра Чайкина.

Сотрудничает со знаменитым шведским брендом и компания «Навис». За покупку двух- или трехкомнатной квартиры в ЖК «Щегловская усадьба» (пос. Щеглово) можно получить в подарок кухонный гарнитур и технику от «ИКЕА». Номинал сертификата – 115 и 150 тыс. рублей.

Дополнительные опции

Еще одна новогодняя «фишка» от застройщиков – дополнительные услуги или площади в паркингах в подарок за покупку жилья.

Так, ООО «Ленмонтажстрой 78» – застройщик ЖК «Шуваловский парк»

в д. Вартемяги – при покупке квартиры дарит остекление балкона или монтаж натяжных потолков на всю площадь жилья.

Управляющая компания «МТЛ» при аренде апартаментов «AVENUE-APART» ввела тариф «Каникулы». «Это специальная цена на аренду, включающая в себя все возможные платежи: комуслуги, абонентская плата за интернет и ТВ, поддерживающая уборка раз в неделю, финальная уборка при выезде и непосредственно сама арендная ставка. Плюс этого предложения в том, что цена фиксирована и не меняется в зависимости от процента заселенности, как в обычных отелях», – объяснил генеральный директор УК «МТЛ» Николай Антонов.

Кроме того, покупатели квартир в жилом комплексе бизнес-класса «Три ветра» от «Группы ЛСР» могут выгодно купить места в многоуровневых паркингах. До конца года в этом комплексе действует акция «Парой – дешевле».

А ЗАО «47 ТРЕСТ» подготовило для своих покупателей «настроенческую акцию» – ящик шампанского каждому покупателю в декабре и розыгрыш сертификата на покупку отделочных материалов от компании-партнера. «Эти акции не столько влияют на решение о покупке квартиры, сколько добавляют праздника нашим покупателям в эти декабрьские дни», – считает заместитель генерального директора ЗАО «47 ТРЕСТ» Анна Бунеева.

КСТАТИ

По мнению экспертов рынка, поскольку однокомнатные квартиры наиболее ликвидны, девелоперы редко предлагают на них большие скидки. А на квартиры с большим метражом и худшими видовыми характеристиками чаще предлагаются специальные условия.



Ожидание новогодних распродаж покупатели транслируют и на недвижимость

АСНинфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➤ На главной странице Инвестиционного портала Санкт-Петербурга по адресу www.spbinvestment.ru размещен опрос, созданный Проектным управлением – проектным офисом администрации губернатора Петербурга, сообщает портал asinfo.ru. Цель опроса – повышение осведомленности петербургских предпринимателей о работе, проводимой Правительством Петербурга для улучшения условий ведения бизнеса в городе. Также опрос поможет узнать мнение предпринимателей о работе, которая проводится Проектным управлением – проектным офисом администрации губернатора Петербурга. Результаты опроса будут рассмотрены на заседании штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Петербурге, которое состоится 27 декабря 2016 года. Правительство Петербурга приглашает представителей строительной отрасли принять участие в опросе.

➤ Setl City открывает продажи в жилом микрорайоне «Планетоград», передает портал asinfo.ru, со ссылкой на пресс-службу компании. «Планетоград» представляет собой крупномасштабный проект комплексного освоения территорий. Он реализуется в Московском районе Петербурга, в районе Пулковских высот, северо-западнее пересечения Волховского и Пулковского шоссе в границах базисного квартала 7723В. Всего планируется возвести 8 кварталов, пять из которых – это малоэтажная застройка высотой от 12 до 18 метров, два – коммерческая застройка, предназначенная для предприятий торговли и сервиса, и один – культурный центр всей зоны. В рамках проекта Setl City планирует построить примерно 1,45 млн кв. м жилой недвижимости, а также 8 детских садов и 8 школ на 1730 и 5775 мест соответственно. Помимо этого, на территории кварталов будут созданы объекты социальной и развлекательной инфраструктуры – поликлиники и станция скорой помощи, пункт полиции, торговый центр, магазины, рестораны, кафе, физкультурно-оздоровительный комплекс, а также паркинги более чем 10 тысяч машино-мест.

➤ ГК «Эталон» выступит генподрядчиком UP-квартала «Московский», передает портал asinfo.ru, со ссылкой на пресс-службу холдинга. ЗАО «СУ-267» заключило с ФСК «Лидер» договор генерального подряда на строительство UP-квартала «Московский» в Шушарах. В ГК «Эталон» говорят, что это уже четвертый крупный контракт за 2016 год в рамках программы по развитию внешнего заказа жилищного строительства. UP-квартал «Московский» – проект комфорт-класса, который будет реализован на Московском шоссе, участок 81. На участке площадью 5,5 га будет возведено три 23-этажных дома общей площадью 198 000 кв. м и четыре 9-этажных паркинга на 1110 машино-мест. Жилой комплекс будет насчитывать 2175 квартир площадью от 21,49 до 77,98 кв. м. Квартирогарфия проекта представлена студиями, одно-, двух- и трехкомнатными квартирами. UP-квартал «Московский» планируется реализовать в составе четырех очередей. Ввод в эксплуатацию первого корпуса в составе UP-квартала «Московский» намечен на I квартал 2018 года. Завершение строительства всего жилого комплекса запланировано на 2021 год.

Владимир Сидоренко:

«Второго Кудрово и Мурино у нас не допущу»

Ольга Кантемирова / Из-за активного жилищного строительства численность жителей Агалатовского сельского поселения может возрасти в три раза. В отличие от своих проблемных соседей-«муравейников» в северных пригородах Петербурга, проекты здесь реализуются комплексно и обдуманно. Об основных изменениях территории Агалатовского поселения за последние годы и перспективах ее развития рассказал глава местной администрации Владимир Сидоренко.

– **Владимир Викторович, расскажите о строительстве жилья в поселении.**

– Активно строить у нас начали с 2014 года, а до этого на протяжении нескольких лет не вводилось ни одного квадратного метра (без учета ИЖС). В итоге, после завершения строительства на всех «пятнах», реализуемых на сегодняшний день, будет сдано 4600 квартир. Интерес к нашей территории связан со многими факторами, один из них – создание Генплана в 2011 году и освоение пригородов Петербурга в целом.

– **Что включает в себя Генплан?**

– Больших территорий под КОТ нет, есть только отдельные участки. Общая площадь поселения составляет 22 тыс. га, 12 из которых занимают земли Минобороны РФ. Там находятся аэродром Касимово и испытательные полигоны инженерных войск. На остальной части поселения расположены федеральные леса (5 тыс. га) и земли сельхозпользования (1 тыс. га). Под жилое строительство предназначено 4 тыс. га. Максимальная разрешенная высотность зданий составляет восемь этажей.

– **Насколько увеличится численность местных жителей в связи со строительством нового жилья?**

– По факту, благодаря новым ЖК число проживающих в поселении уже возросло. Правда, официально значатся у нас не все – люди сохраняют городскую прописку. Так или иначе, в д. Вартемяги закончилось строительство ЖК «Шуваловский парк» – это 15 трехэтажных многоквартирных домов. Застройщиком стало ООО «Ленмонтажстрой 78». Также в д. Касимово завершается работа над большим комплексом малоэтажного строительства на 300 домов – ЖК «Вартемяги-Парк» от ООО «БизнесСтройГрупп». В целом, до 2025 года число местных жителей в поселении должно возрасти с нынешних 8 тыс. до 25 тыс. человек.

– **Какие еще проекты жилищного строительства реализуются в поселении?**

– Основными можно назвать компанию «84 высота», которая строит в Агалатово четыре пятиэтажки и три девятиэтажки, и «Навис» с малоэтажным ЖК «Шотландия» в Скотном. Также у нас работают «Европейская Слобода»,

«ПитерСтрой», «Галактика», «РУГК», «ГрандСтрой», «Савоя» и «Фактор». Разработка новых проектов планировок территорий продолжается.

– **Сколько в поселении стоит квадратный метр?**

– Расценки на жилье застройщик устанавливает самостоятельно, но средняя по муниципальному образованию стоимость жилья в многоквартирном доме составляет 50 – 55 тыс. рублей за 1 кв. м.

– **Вы работаете с застройщиками по схеме ГЧП?**

– Да. Примером может послужить программа «Развитие застроенных территорий», которую решено реализовывать на территории Жилгородка и Соцгородка деревни Агалатово. Там нужно расселить старые дома. Их снесут, а на этом месте будут построены новые за счет инвестора. Он же получит прибыль за счет повышения этажности. Например, в Соцгородке застройщик расселит четыре двухэтажных дома по 16 квартир, а построить может дом высотой до восьми этажей. Для строительства в Соцгородке инвестор уже найден, а с Жилгородком пока ясности нет. Мы трижды объявляли конкурс, но пока никто не пришел.

– **Тем не менее, в последние годы в Агалатовском поселении появилось много инвесторов. Как Вы привлекаете застройщиков?**

– Ничего сверхъестественного – мы просто не создаем им искусственных административных препятствий. Если это положено выполнить – делаем. Правда, из-за передачи многих градостроительных полномочий на областной уровень сейчас от нашей администрации стало мало что зависеть.

– **Как именно сказалось это изменение на развитии строительства?**

– В связи с усложнением процедуры ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию объекты сдаются с небольшим отставанием. Областной Комитет рассматривает документы от десятков муниципальных образований, а значит, и утверждает все дольше. В то же время надо признать, что, хотя сроки рассмотрения возросли, качество проведения таких процедур стало намного выше. В небольших поселениях для этого не было специалистов достаточной квалификации.

кстати

Помимо жилья в Агалатовском сельском поселении вводится в эксплуатацию и коммерческая недвижимость. В этом году в Агалатово открылся бизнес-центр площадью 3 тыс. кв. м. Собственником здания является компания «Ювелирная федеральная сеть «585», которая открыла там свой офис, а также сдает в аренду помещения БЦ. Кроме того, в поселении развит продуктовый ритейл, который представлен магазинами крупнейших сетей российских дискаунтеров.

– **И как выясняется сейчас, в некоторых муниципалитетах были случаи, когда проекты жилых комплексов утверждались без школ и детских садов. Совпадают ли в Агалатовском поселении темпы строительства жилья и социальных, культурных, спортивных объектов?**

– Да. Проекты жилья принимаются только с учетом строительства школ и детских садов. Так, компания «Европейская Слобода» будет возводить в своем ЖК «Цветы» четыре частных детского сада, вместимостью от 40 до 90 мест, «Навис» – детский сад и школу. В Жилгородке будет построен детский сад, ориентировочно на 220 мест.

В Вартемягах, в школе постройки 50-х годов прошлого века, пройдет реновация. Работы, стоимостью 170 млн рублей, начнутся в 2017 году. Там проведут реконструкцию и перепланировку, соответствующую новым СНИПам, а также будет достроен новый корпус здания. На время работ дети будут учиться в Агалатовской школе – она сейчас заполнена не полностью.

Что касается объектов культуры, то со следующего года в Агалатово будет проходить реконструкция культурно-досугового центра. Там проведут капитальный ремонт, увеличат высоту потолков, установят лифты, пандусы и поручни для инвалидов. Стоимость проекта – 280 млн рублей.

– **Что с медицинскими объектами? Как обстоят дела с амбулаторией-длгостроем в Вартемягах?**

– Строительство, наконец, сдвинулось с мертвой точки. Напомню, трехэтажную амбулаторию на 250 мест

подрядчик «СтроитПро» начал возводить в 2012 году. Однако компания с поставленной задачей не справилась, и в 2014 году с договором с ней был расторгнут. Подрядчик был признан банкротом и работы по консервации объекта не завершил. Из-за проблемной стройки местные жители получают медицинскую помощь в старых корпусах амбулатории, один из которых был построен почти 150 лет назад. В этом году компания «Регион-Строй» провела консервацию объекта, установила подпорную стенку. В 2017 году будет изменена смета работ и проведен конкурс по поиску подрядчика на завершение строительства амбулатории. Думаю, объект достроят в начале 2018 года.

– **В этом году жители поселения составили петицию, которая призывает губернатора области восстановить освещение участка Приозерского шоссе. Будет ли решена эта проблема?**

– Это вопрос, который контролирует Комитет по дорожному хозяйству области. Из населенных пунктов нашего поселения, расположенных у этого шоссе, не освещена только д. Агалатово – это примерно 6 км. С учетом создания проекта и выделения мощностей, на освещение потребуются примерно 150 млн рублей. Однако для того, чтобы привести в полный порядок дороги только нашего поселения, требуется 1 млрд, а сумма, необходимая на эти цели для всей области, совсем заоблачная. Денег на все дорожные проекты не хватает.

За последние два года на дорожные работы в поселении мы потратили 40 млн рублей. Средства были направлены на реконструкцию проездов, десяти улиц, восстановление уличных дренажных систем, а также строительство дорожной сети для массива земельных участков, предоставленных многодетным семьям.

– **2016 год подходит к концу. Какие планы Вы ставите перед собой на следующий год для развития строительной отрасли в поселении?**

– Мы никогда не гнали и не будем гнаться за высокой плотностью застройки, а хотим, чтобы жителям поселения было комфортно. К нам едут за хорошей экологией, спокойным ритмом жизни, несмотря на близость с мегаполисом. Эту идею мы будем развивать и дальше. Второго Кудрово и Мурино у нас я не допущу.

цифра

70 млн –

годовой бюджет Агалатовского сельского поселения



Волатильностью по металлопрокату

Игорь Фёдоров / В уходящем году стоимость металлопроката демонстрировала высокую волатильность. Мнения участников рынка о причинах этого разнятся. Традиционно основной спрос в СЗФО пришелся на сегмент арматурного проката. ➔

Текущий год отличается повышенной нестабильностью на российском рынке металлов. Цены на арматуру, самый массовый вид металлопродукции в России, в этом году совершили одно падение в июне и три подъема – в марте-мае, в сентябре и в ноябре. Нынешнее подорожание, по мнению экспертов рынка, выглядит самым странным, так как происходит в начале сезонного спада потребления стальной продукции. «С февраля по июнь 2016 года наблюдался довольно сильный рост цен, затем стабилизация и плавное умеренное снижение. В октябре возобновился рост, хотя далеко и не такой сильный, как в первом полугодии», – рассказывает директор по коммерции ООО «Фирма «Севзапметалл» Владислав Лысков. Эксперт говорит, что в течение года цена на арматуру выросла на 50%, что привело к увеличению затрат на металлопрокат. «В то же время, если рассматривать более продолжительный промежуток времени, ситуация выглядит несколько иначе. Скажем, 10 лет назад, в декабре 2006 года, арматура стоила столько же, сколько и в январе 2016-го, то есть за 10 лет рост составил те же 50% (не более 5% в год), что значительно ниже уровня инфляции», – добавляет он.

На профильных сайтах и форумах участники рынка обсуждают разные сценарии развития ситуации, но единого мнения нет

В начале октября текущего года глава совета директоров «Северстали» Алексей Мордашов обратился в Правительство РФ с письмом, в котором просил изменить схему ценообразования на стальную продукцию. «В конце II квартала 2016 года стоимость арматуры снизилась до уровня сентября 2011 года», – сообщал г-н Мордашов. Одновременно металлурги говорили, что цена на закупку лома увеличилась.

Разные стороны

За последние годы доля импорта металлопроката строительного назначения существенно сократилась. Эксперты считают, что отечественная металлургическая промышленность практически полностью удовлетворяет потребности строительной отрасли. Более того, производители металла все больше ориентируются на зарубежные рынки. Как сообщили «Стро-

мнение



Директор по коммерции ООО «Фирма «Севзапметалл» Владислав Лысков:



– Объем рынка сохранился примерно на уровне прошлого года. Что касается цен, то их динамика была не совсем обычной. С июля по сентябрь 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. Объем потребления в 2017 году сохранится на уровне 2016-го. Ценовой прогноз давать пока не возьмусь.

ительному Еженедельнику» в петербургском отделении компании «Брок-Инвест-Сервис», отечественные производители смотрят на международный рынок, где доходность выше, только этим можно объяснить рост стоимости на продукцию на внутреннем рынке. «Производители ориентированы на экспорт из-за привлекательной цены и высокого спроса на внешних рынках. Азиатские рынки продолжают контраговаться с российскими производителями по высоким ценам. Данную тенденцию к рывковым повышениям цен на

Впрочем, удорожание материалов не окажет серьезного влияния на стоимость квадратного метра. Доля металлопроката в себестоимости строительства обычно невелика – едва достигает 10%.

Взрывной характер

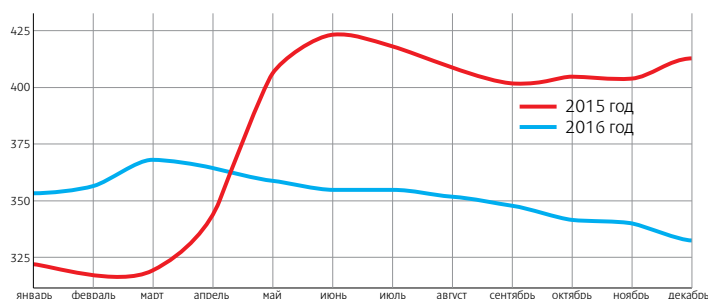
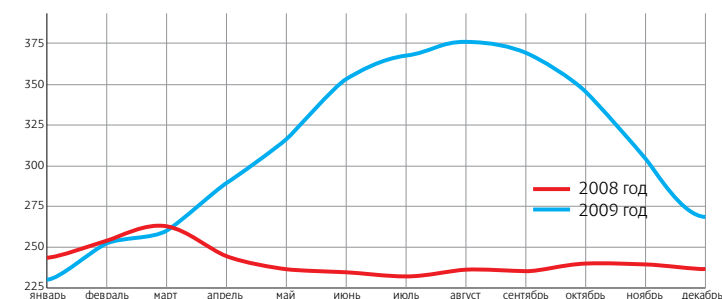
С начала весны текущего года рынок металлопроката находится под контролем Федеральной антимонопольной службы (ФАС). После резкого удорожания металлопродукции Минстрой РФ обратился в антимонопольное ведомство. Ассоциация «Национальное объединение строителей» выяснила, что удорожание изделий из металла было по всей России. По данным Metaltorg.ru, рост цен на арматуру в России с 1 февраля по 20 мая текущего 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 признало, что рост цен на арматуру в апреле 2016 года превышал рост расходов, необходимых для производства и реализации.

Рост цен производители объясняют экономической ситуацией внутри страны – себестоимостью производства, повышением тарифов монополистов. На условиях анонимности участники рынка рассказали «Строительному 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, начал ощущаться дефицит материалов.



Сводный индекс цен MetalSea



Методика расчета индекса MetalSea такова: индекс рассчитывается, как среднее арифметическое значение цен определенного перечня позиций по трем ценовым категориям (от 1 т, от 5 т, от 20 т), разделенное на 100. То есть средняя цена по всем позициям перечня и трем ценовым категориям, деленная на 100.

Источник: Metalsea

АСН-инфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

➔ **За 2016 год в петербургских домах отремонтировано 1508 лифтов**, сообщил гендиректор НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Денис Шабуров. По его словам, план по сезонным кровельным работам, а также по ремонту систем центрального отопления в Петербурге выполнен на 100%, на 91% завершены фасадные работы. Самое большое отставание – в сегменте аварийных строительных конструкций, здесь не успели выполнить даже половину запланированных процедур.

Как пишет портал «АСН-инфо», на капремонт перечислили средства 86,5% горожан, в размере 3,035 млрд рублей. Кстати, в следующем году размер взноса на капитальный ремонт вырастет до 3-4 рублей с «квадрата».

➔ **Объем выдачи ипотеки за 10 месяцев текущего года вырос на 32% – до 1,15 трлн рублей.** В октябре россияне взяли в банках 73 тыс. кредитов на 124 млрд рублей, передает портал «АСН-инфо» со ссылкой на Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). В АИЖК отметили, что на вторичном рынке недвижимости ставка ипотеки составляла от 11,9%, то есть на уровне начала 2014 года. На первичном рынке ставки ипотеки с господдержкой начались от 10,9%.

В АИЖК предполагают, что по итогам 2016 года будет выдано около 900 тыс. кредитов на сумму 1,5 трлн рублей (плюс 30% к уровню 2015 года). В 2017 году предполагается выдать более 1 млн кредитов на сумму 1,7-1,8 трлн рублей.

➔ **Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко подписал постановление**, которое выводит Комитет по градостроительству и архитектуре города из подчинения вице-губернатора Игоря Албина, сообщает портал «АСН-инфо». Теперь градоначальник будет лично назначать руководителя КГА и решать вопросы премирования. Кроме того, Комитету теперь придется согласовывать с Георгием Полтавченко постановления и распоряжения.

➔ **Компания «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») завершила строительство проекта КОТ** в Центральном районе Санкт-Петербурга – ЖК «Царская столица», сообщает портал «АСН-инфо» со ссылкой на пресс-службу холдинга. Служба Госстройнадзора выдала застройщику разрешения на ввод в эксплуатацию пяти последних корпусов ЖК «Царская столица» – двух жилых домов, двух наземных многоэтажных паркингов и бизнес-центра. Жилые корпуса 8Б и 9Б рассчитаны на 316 и 95 квартир соответственно. Семизэтажный паркинг 9А и восьмизэтажный паркинг 8А совокупно включают в себя 600 машино-мест. В составе завершающей очереди «Царской столицы» построен и восьмизэтажный бизнес-центр. Проект реализуемой площадью 390 тыс. кв. м включает 15 жилых корпусов (или 4065 квартир), 8 наземных многоэтажных паркингов и 2 бизнес-центра. Строительство жилого комплекса было начато в 2013 году, и первые три корпуса были завершены в том же году. В 2014 г. ГК «Эталон» ввела в эксплуатацию 107 тыс. кв. м реализуемой площади в проекте, а в 2015 г. – 160 тыс. кв. м.

Более 20 лет отстаиваем интересы компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга

Приглашаем
принять участие
в формировании базы
надежных подрядчиков
и застройщиков
Санкт-Петербурга



Тел.: 273-52-43
e-mail: prsouz@sp.ru
www.spbssk.ru

Приглашаем
строительные компании
(в том числе оставшиеся
без членства в СРО)
объединиться для решения
общих проблем

Поздравляем
с наступающим Новым 2017 годом!
Давайте в новом году совместно решать
проблемы строительного комплекса

Вместе мы можем больше!



Компания «Запстрой» поздравляет
с наступающим Новым Годом и Рождеством.
Мы строим, вы живете!

ЖК «Ново-Антропшино» г. Коммунар

214-ФЗ

- ⊕ 20 минут от города
- ⊕ у ж/д ст. «Антропшино»
- ⊕ рядом Павловский парк
- ⊕ свежий воздух



от 1 млн 428 тыс.

640-18-54

ГОТОВЫЕ ДУПЛЕКСЫ в г. Коммунар

Оформление
в собственность сразу!

ГОРЯЧЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!
Осталось ДВА коттеджа

www.zapstroy.ru



8 (952) 200-50-62

ЖК «Охтинская Дуга»

214-ФЗ

- ⊕ 5 минут от ст. м. «Девяткино»
- ⊕ ипотека с господдержкой*
- ⊕ квартиры с отделкой
- ⊕ беспроцентная рассрочка



от 1 млн. 995 тыс.

640-78-08