



События стр. 4

В другом городе

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко отчитался перед депутатами ЗакСа об экономическом и социальном развитии города.



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается с 2002 года

№ 12 (755)
1 мая
2017 года



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

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

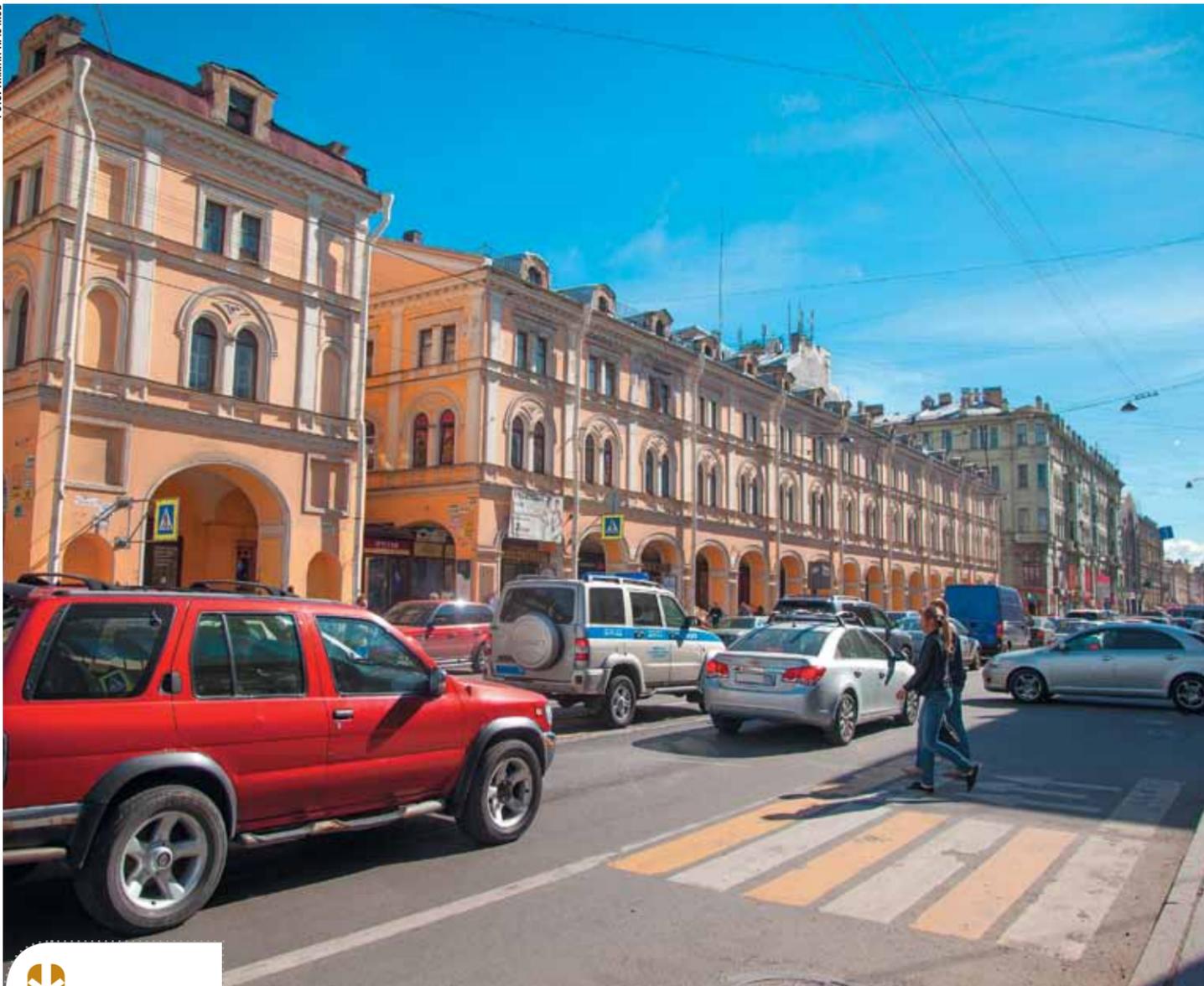
Буронабивные СВАИ
Строительная организация ООО «Основа»

- Свайные работы. Устройство буронабивных свай диаметром 300-620 мм, длиной до 35 м.
- Устройство «стен в грунте» из бурокасательных свай.
- Устройство буронабивных свай для усиления фундаментов.
- Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций.
- Устройство заземлителей.
- Устройство наблюдательных скважин.

Свидетельство о допуске
№ 0585-03-2010-7825357163-С-003 от 21.02.2013

ООО «ОСНОВА»

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnova-bur.ru,
e-mail: osnova_info@mail.ru



Попытка номер четыре

Смольный объявил новый, четвертый за десять лет, конкурс на разработку проекта реконструкции Апраксина Двора. Стоимость контракта составляет 20,5 млн рублей. Эксперты говорят, что реализации проекта мешает кризис доверия. (Подробнее на стр. 2) ↗

18+

НЕЗАВИСИМЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ЛИДЕРОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

100 ЛУЧШИХ ОФИСНЫХ И ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ РОССИИ 2017

ARENDATOR RU КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

9 июня в Санкт-Петербурге

9 июня в Санкт-Петербурге пройдет торжественная церемония награждения «100 лучших офисных и торговых центров России - 2017». Это ежегодный независимый проект, в ходе которого определяются самые качественные в России объекты в двух сегментах коммерческой недвижимости: торговой и офисной. В каждом федеральном округе формируется независимое жюри, в которое входят представители девелоперских, консалтинговых, архитектурных компаний и СМИ.

Узнайте подробности на официальном сайте: best-100.pro

СИНТО

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОУДАЛЕНИЯ

ПРОИЗВЕДЕНО В РОССИИ

ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА 2015

ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ - ПРОИЗВОДСТВО
КОМПЛЕКТАЦИЯ - МОНТАЖ - СЕРВИС

СИНТО.РФ
Санкт-Петербург Москва Петропавловск

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

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

Заместитель главного редактора: Ольга Кантемирова
E-mail: kanteмиrova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

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

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

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

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

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Артём Сироткин, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель)
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубрике «Поздравляем», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(специальными – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.

Тираж – 9000 экземпляров

Заказ № 52

Подписано в печать по графику 28.04.2017 в 17.00

Подписано в печать фактически 28.04.2017 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



CREDO

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



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



Михаил Москвин, заместитель председателя Правительства Ленинградской области:

«Проект «диснейлэнда» в Коммунаре стоит одобрить уже только потому, что в нем не будет обманутых дольщиков».

Подробности на стр. 5



Цифра недели

700 млн рублей –

ориентировочная сумма сделки по приобретению ДСК «Славянский»

Подробности на стр. 12

Попытка номер четыре

Михаил Светлов / Смольный объявил новый, четвертый за десять лет, конкурс на разработку проекта реконструкции Апраксина Двора. Стоимость контракта составляет 20,5 млн рублей. Эксперты говорят, что реализации проекта мешает кризис доверия. ➔

Управляющая компания «Апраксин Двор», которая принадлежит Комитету имущественных отношений Смольного, объявила новый конкурс на подготовку проекта реконструкции Апраксина Двора. Его максимальная цена – 20,5 млн рублей. В документах к тендеру говорится, что Апраксин Двор после реконструкции и приспособления под новые функции исторических корпусов должен стать «ареной жизнедеятельности, привлекательным для жизни и ведения бизнеса». Заявки будут приниматься до 16 мая, результаты конкурса подведут 18 мая текущего года.

В техническом задании к новому конкурсу написано, что зонирование комплекса городские власти видят следующим образом: до 25,5 тыс. кв. м хотят отдать под кафе, рестораны и торговую зону, до 30 тыс. кв. м – под жилье, не менее 15,5 тыс. кв. м – под коворкинги, студии и художественные мастерские. Кроме того, около 10 тыс. кв. м в проекте должны выделить под музеи и учреждения культуры, более 17 тыс. кв. м – под гостиничный комплекс и около 4 тыс. кв. м – под продуктовый рынок. Это четвертая попытка Смольного привести в порядок Апраксин Двор. Первый проект был разработан архитектором Норманом Фостером по заказу компании «Главстрой СПб»



Фото: Никита Крючков

еще в 2008 году. Он предполагал радикальные преобразования, вплоть до появления стеклянной крыши, и оценивался в 40 млрд рублей. Но реализован не был.

Вторую концепцию для Апраксина Двора по заказу города в 2013 году разработало архитектурное бюро Тимура Башкаева. Было предложено отдать 40% территории квартала под музеи, образовательные центры и коворкинги. Остальное – торговля, апартаменты и офисы. В этом проекте планировали сохранить исторический облик фасадов и не осваивать подземное пространство. Но он тоже остался на бумаге.

Третий проект по заказу московской Glorax Development чуть позже разра-

ботала «Студия 44» Никиты Явейна. Основная идея этой концепции состояла в создании на территории Апраксина Двора жилого квартала с пешеходной зоной. Но проект не понравился губернатору Георгию Полтавченко, который считал, что там слишком много апартаментов, не обеспеченных школами. Не устроил градоначальника и бюджет проекта – 20 млрд рублей, из которых треть должен был выделить городской бюджет на создание улично-дорожной сети и инженерии.

Эксперты сомневаются, что четвертая концепция будет успешней предыдущих. «Во-первых, комплекс – памятник с соответствующими ограничениями. Во-вторых, проект никогда не окупится. В-третьих, под Апраксиным Двором находится пльвун, а застройка территории очень плотная – высок риск разрушения зданий, если что-то начнут менять», – говорит один из собеседников «Строительного Еженедельника». А Александр Шабасов, который до 2007 года возглавлял ОАО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин Двор», считает, что реализации проекта мешает кризис доверия. «После того, как город несколько раз отступил от ранее принятых концепций развития Апраксина Двора, осуществить проект будет тяжело», – говорит он.

Раздвоение «Лидер Групп»

Михаил Светлов / Бизнес одного из крупнейших застройщиков России – холдинга «Лидер Групп» – раскололся надвое. Проекты в Петербурге остались под контролем семьи основателя компании Александра Некрасова. А столичное отделение группы стало самостоятельной фирмой под контролем бывшего топ-менеджера «Лидер Групп» Романа Лябихова.

О том, что владельцы ГК «Лидер Групп», которая работает на строительном рынке России уже 25 лет, приняли решение о разделе бизнеса, на прошлой неделе сообщила пресс-служба холдинга. Процедура раздела была запущена 25 апреля текущего года. В результате, члены семьи основателя холдинга, депутата Госдумы РФ Александра Некрасова оставят за собой проекты в Петербурге, а Роман Лябихов (до этого возглавлял работу ГК «Лидер Групп» в московском регионе) с миноритарными партнерами (их имена не разглашаются) сосредоточатся на столичном регионе. Московский

«осколок» «Лидер Групп» переименуют в ГК «Атлант». Причину раздела Роман Лябихов объяснил так: «Подразделения ГК «Лидер Групп» в Москве и Петербурге давно развиваются как отдельные компании. Во главе каждой стоит свой топ-менеджмент, мы по-разному оцениваем состояние и перспективы регионов присутствия». Сделка, по его словам, безденежная. «Партнеры выкупают у меня доли в бизнесе в Петербурге. А я, в свою очередь, получаю их доли в совместных московских проектах. Полностью закрыть сделку мы планируем до конца текущего года», – сообщил Роман Лябихов.

Московское отделение «Лидер Групп» работает на рынке с 2011 года. Сегодня портфель проектов с утвержденной документацией у ГК «Лидер Групп» в московском регионе включает пять проектов. Это жилые комплексы «Большие Мытищи», «Лидер Парк», «Зеленая Москва», а также микрорайоны «Город Счастья» и «Лобня

Сити». Общая площадь проектов с согласованиями уже достигает 3 млн кв. м. Из них 470 тыс. кв. м находятся в стройке. По нескольким проектам у компании есть задержки ввода домов в эксплуатацию. Их дольщики, разумеется, обеспокоены происходящим. «За пять лет сданы всего два дома из десятков заявленных. И перспективы находящихся в работе – туманны. Тактика застройщика напоминает пирамиду», – переживает представитель инициативной группы обманутых дольщиков ГК «Лидер Групп» Виктор Табаков. «Выделение в самостоятельную структуру не создаст каких-либо препятствий для реализации

наших проектов в московском регионе. Все обязательства перед дольщиками будут выполнены», – успокаивает Роман Лябихов. Что касается Петербурга и Лен-области, здесь сейчас ведется строительство двадцати объектов в десяти различных районах. В планах – запуск проекта-миллионника в Шушарах. «Большой объем нового строительства и значительный запас земельного банка в Петербурге и Ленобласти требуют концентрации наших усилий в Северо-Западном регионе», – отметили в представительстве ГК «Лидер Групп» в Петербурге.

КСТАТИ

Эксперты отмечают, что «Лидер Групп» – не первый девелопер, который в итоге превратил региональные отделения в отдельные компании и разделил их между учредителями. По похожему сценарию происходило разделение компании «Строймонтаж», основанной в Петербурге в начале нулевых Сергеем Полонским и Артуром Кирилленко. Основатели разделили между собой московский и петербургский бизнес. Но в первый экономический кризис XXI века обе компании покинули рынок.

Продолжая замещать

Ольга Кантемирова / Доля отечественных материалов в транспортном строительстве за последние три года увеличилась до 95%. В Петербурге прошла тематическая Неделя «Транспортная инфраструктура». Ее организатором выступил городской Комитет по развитию транспортной инфраструктуры. ➔

Как сообщил заместитель председателя КРТИ Иван Каргин, доля импортных продуктов в госзаказе составила 3,25%. В денежном выражении это около 500 млн рублей (совокупный же объем всего госзаказа составляет более 230 млрд рублей).

По данным руководителя СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» Вячеслава Урусова, доля импортных составляющих в транспортном строительстве за последние три года снизилась с 20% до 5%. «Иностранные материалы и оборудование есть только в метростроении, в основном это высокотехнологичное оборудование», – прокомментировал Вячеслав Урусов. Заместили отечественными аналогами красящие составы, геотекстиль, материалы для заполнения деформационных швов.

Для того, чтобы российские предложения были более конкурентоспособными, организации города стараются внедрять инновационные технологии. Так, по словам начальника Управления контроля качества и внедрения инноваций «Дирекции транспортного строительства» Андрея Дёмина, в прошлом году лаборатория предприятия стала по объемам работ одной из крупнейших в стране. За прошлый год в ней исследовали 765 проб асфальтобетонных смесей, 292 пробы инертных материалов, 129 битумов,

253 образца железобетонных конструкций. Система контроля качества предприятия включает в себя геодезические исследования, лабораторный и неразрушающий контроль.

Предприятия активно применяют инновационные разработки. Так, в ГК «АБЗ-1» начали использовать в дорожных работах энергосберегающие технологии.

Иностранное оборудование есть только в метростроении. В дорожных работах и мостостроении в основном все российское

Температура асфальтобетона при таких технологиях на 20-40% ниже, чем обычно. Это уменьшает количество выбросов углекислого газа, продлевает строительный сезон и увеличивает дальность транспортировки смеси.

Набирают популярность на дорогах Петербурга и Ленобласти технические средства для организации безопасности дорожного движения. Это дорожные знаки с разными функциями от компании «АИР Магистраль». Так, знак обратной связи с водителем показывает скорость самого быстрого автомобиля в потоке. Это мотивирует автолюбителей замедлиться.

Такие знаки установлены на трассах М-10, М-7 и М-9. Для безопасности пешеходов предприятие предлагает автономный импульсный индикатор возле нерегулируемых переходов. Его устанавливают на дорожные знаки с целью привлечь внимание водителей. Работает индикатор на солнечных батареях. «Сначала мы установили такие светофоры на нескольких

«НеваАкваСтоп» Екатерины Башкировой, линейка стройматериалов компании может полностью заменить европейские. Бонусом станет снижение в разы затрат на работы. «Есть специальное покрытие «антиграффити». Благодаря ему с обработанной поверхности легко смываются нанесенные надписи, наклеенные рекламные объявления. Эта технология применялась во время ремонта станций метро «Лиговский проспект» и «Елизаровская». Сейчас будет применяться и на «Лесной», – пояснила Екатерина Башкирова.

На открытии тематической Недели от имени председателя КРТИ Петербурга Сергея Харлашкина наградили предприятия, чья продукция хорошо зарекомендовала себя в строительстве и ремонте дорожных объектов города. Это «АБЗ-1», «Кронос СПб», «Композит Групп», «РИПАС СПб», «Гифтек рифлекшн», «Плакарт», «Технологические системы защитных покрытий» и «НТЦ «Измеритель»».

КСТАТИ

26 апреля в Петербурге состоялось торжественное открытие рабочего движения по путепроводной развязке на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта. Развязка построена в рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу и Кубку Конфедераций. Окончательно весь объект будет сдан к 30 июня текущего года. Длина двухуровневой шестиполосной развязки – 1321 м. Архитектурное решение выполнено в виде 8 пилонов с вантовой системой. В составе развязки 21 съезд, а также 5 подземных пешеходных переходов, лестничные сходы и платформы для маломобильных групп населения. Развязка будет иметь архитектурно-художественную подсветку. Заказчик работ – Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга в лице СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства».

2017 День строителя
Всероссийский профессиональный праздник
Санкт-Петербург

Программа праздника:

- Конкурс детских рисунков «Мои родители – строители!»
- Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- Торжественная церемония награждения лучших строителей знаками отличия
- Молебен в Храме строителей
- Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- Праздничный концерт в Ледовом дворце
- Велопробег

Генеральный партнер:
Эталон ЛенСпецСМУ

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**
Официальный информационный партнер: **Ктостройт!**
Стратегический информационный партнер: **СПБ**

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

БЭСКИТ
МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства

25-й год экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н
тел.: (812) 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

Город-курорт Анапа, ул. Самбулова, д. 158, пом. 2,
тел. +7 (918) 640-36-55
e-mail: beskit-dnp@mail.ru

г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 180а, офис 2
тел. 8 (906) 584-44-22
факс 8 (473) 26-19-143
e-mail: beskit-bam@mail.ru

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектных и инженерных организаций «СоюзстройПроект»
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Диснейлэнд по-коммунарски

Ольга Кантемирова / Градостроительный совет Ленинградской области одобрил эскиз застройки 20 га земли в Коммунарском городском поселении. Здесь могут появиться парк развлечений, торговый центр, гостиница, крытая ледовая арена и спортивные площадки. ➔

Заказчиком является ООО «Аквamarin». Эта компания планирует построить в городе Коммунар Гатчинского района Ленобласти жилой квартал, парк активного отдыха, спортивный и торговый кластеры. Интересно, что застройщик предложил поменять назначение земельного участка. Из 20 га, предназначенных для строительства среднеэтажного жилья, компания хочет перевести 17 га в общественно-деловую зону.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин признался, что он столкнулся с такой ситуацией впервые. Чаще всего девелоперы просят поменять назначение участка именно под строительство жилья. Хотя Градсовет рассматривал только эскиз проекта, инвестор уже придумал названия для большинства объектов парка. Так, сам парк будет называться «Город Детства». В нем будут находиться аттракционы, батуты, полосы препятствий, веревочные городки «Дремучий лес», тубинг «Русские горки», игровые площадки «Лунный город», замок «Кощеево царство».

«Парк оформят по темам истории и культуры России, сказочного мира отечественных писателей и народных сказок. Основная концепция парка – двухуровневая система организации, позволяющая разместить подвесные дорожки, обзорные мосты и площадки», – объяснил главный архитектор проекта Юрий Лихачёв.

Общественно-деловая застройка будет расположена на территории площадью 4,7 га. Здесь планируется построить торгово-развлекательный центр (9,2 тыс. кв. м), гостиницу на 287 номеров, ледовую арену площадью 3 тыс. кв. м. Также в планах инвестора возвести здесь объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционала парка отдыха, спортплощадку для мини-футбола и волейбола с баскетболом.

Оставили место в проекте и для строительства 28 тыс. кв. м жилья эконом-класса, рассчитанного на 1 тыс. человек.



В парке разместят аттракционы, батуты, полосы препятствий, веревочные городки, игровые площадки и тубинг

В зоне жилой застройки инвестор думает возвести пять многоквартирных домов переменной этажности – от четырех до восьми этажей. Рядом с домами появятся детские игровые площадки и открытые автостоянки. На первых этажах оставят площадки для коммерческих помещений. Из социальных объектов проектом предусмотрено строительство детского сада на 60 мест. Дети будут посещать уже существующие общеобразовательное учреждение и детский сад.

Что касается транспортной инфраструктуры, то инвестор пообещал построить регулируемые перекрестки, съезды и остановки общественного транспорта.

Большинству членов Градсовета проект понравился. Особенно были рады представители местной администрации. «Мне бы очень хотелось, чтобы этот парк построили у нас. Это новые спортивные и культурные объекты. Кроме того, маятниковая миграция у нас составляет 7 тыс. человек в год.

Такой проект обеспечит рабочие места для местных жителей», – сказала глава администрации города Коммунар Вера Пыжова.

Однако не все участники Градсовета были так позитивно настроены. Как объяснил президент ЛенОблСоюзСтроя Георгий Богачёв, о строительстве центра детского досуга он знает не понаслышке и видит в проекте коммунарского парка явные промахи: «Во-первых, здесь слишком большое количество открытых сооружений, которыми можно будет пользоваться три месяца в году. Второе – месторасположение. Не факт, что многие захотят сюда возвращаться, а местные быстро «наиграются». Еще вызывает сомнение размер парка – 10 га. Он маленький, и его хватит на пару часов прогулки. Во всем мире такие центры развлечений делают масштабнее, чтобы можно было приехать с ночевкой, полноценно отдохнуть. Я с симпатией отношусь к проекту, но все эти моменты надо учесть».

КСТАТИ

Участники Градсовета обсудили еще один проект – ППТ земельного участка в деревне Новосаратовка Всеволожского района. Заказчиком выступило ООО «Финансовое Партнерство «Вега», разработчиком – ООО «К-7». Инвестор планировал построить многоэтажки и общественно-деловые объекты, но ППТ решили отправить на доработку. Причин для отказа две. Первая – на территории есть земли сельхозназначения, на которых строить жилье запрещено. Вторая – участки находятся в полосе отвода КАД, то есть слишком близко от магистрали. Проектом предполагалось построить несколько кварталов с многоэтажными домами (12-15 этажей), а также создать зоны производственных предприятий со включением объектов общественно-деловой застройки. Территория проектирования кварталов – 29,72 га, территория жилой застройки – 10 га, численность населения – 4,2 тыс. человек, площадь жилого фонда – 146 тыс. кв. м.

В итоге эскиз проекта было решено принять с учетом высказанных замечаний.

«Этот проект хорош уже тем, что здесь точно не будет обманутых дольщиков. Да, есть опасение, что люди туда не поедут и проект не окупится. Но это зависит от работы маркетологов. Все это риски инвестора, которые не скажутся на жителях, экономических показателях самого поселения и Правительства области», – резюмировал Михаил Москвин.

цифра

10 га –

площадь будущего парка развлечений в Коммунаре

Гостиницы от «Мастера»

Михаил Светлов / Компания братьев Зингаревичей «Плаза Лотос Групп» построит два отеля на реке Смоленке в Петербурге в партнерстве с компанией бывшего главы городского Комитета по строительству Вячеслава Семененко. Инвестиции в проект оцениваются в 10 млрд рублей.

Проект двух отелей на берегах реки Смоленки в Василеостровском районе Петербурга компания «Плаза Лотос Групп» реализует в партнерстве с ГК «Мастер». Об этом сообщил совладелец «Мастера», бывший глава Комитета по строительству Вячеслав Семененко. По его словам, в конце марта компания «Мастер Девелопмент» получила под контроль больше половины этого проекта. «Мы будем

реализовывать этот проект в партнерстве с владельцем земли, ООО «Новые территории девелопмент», на которое оформлено право аренды участка. Наша компания выступит застройщиком, а партнеры вложились земель. Инвестировать в проект будем вместе», – пояснил он. Но детали самого проекта Вячеслав Семененко не раскрыл, сославшись на слишком раннюю его стадию. По мнению директора по развитию «Аквилон Инвест» Виталия Коробова, на двух одинаковых участках площадью по 1,1 га (участки под №1 и №2 на ул. Кораблестроителей), можно построить отель класса «3 звезды» общей площадью 100 тыс. кв. м. Инвестиции в проект такого масштаба он оценил в 10 млрд рублей.

Вячеслав Семененко подтвердил, что это будет отель, а не жилье. «Мы ведем переговоры с операторами, которые смогут взять этот объект в управление. Но с брендом пока не определились», – сообщил он. Это будет первый гостиничный проект в портфеле ГК «Мастер». Основной профиль девелопера – жилищное строительство. До конца года компания запустит проекты на 200 тыс. кв. м жилья в разных районах города. По данным СМИ, Вячеславу Семененко в ООО «Мастер Девелопмент» принадлежит 29%, остальное – у Ольги Павлюченко и Сергея Ястребова. Участки, на которых появятся отели, входят в пакет из пяти участков, которые город предоставил компании «Плаза Лотос Групп» в качестве компенсации за отказ

компании от реализации проекта строительства апартаментов в историческом здании Конюшенного ведомства. Власти Петербурга решили отменить проект и вернуть здание в казну. А инвестору нашли землю на замену и дали статус стратегического. Поэтому «пятна» компания получила без торгов (общая площадь земли – около 10 га) в рамках программы развития гостиничной инфраструктуры Петербурга. Эксперты отмечают, что гостиницы – один из самых актуальных форматов недвижимости в Петербурге. По данным статистики, к 2030 году туристический поток в Петербурге увеличится с 6,9 млн до 10 млн человек в год. Между тем, в Петербурге насчитывается только 141 объект гостиничной инфраструктуры,

с общим объемом номерного фонда около 20 тыс. номеров. В 2015 году в городе не построили ни одной новой гостиницы. А в 2016 – пять гостиниц на 566 номеров. «Четвертый год подряд загрузка качественных отелей Петербурга в начале года колеблется в пределах 38-39%. В I квартале 2017 года она составила 38,7%. Профессионально управляемые отели увеличили показатель средней цены номера на 6%, до 3,6 тыс. рублей. В результате, выросла и доходность номера – на 4%, до 1,6 тыс. рублей», – комментирует руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер.

По ее данным, заполняемость отелей люксовой и средней категорий снизилась в I квартале на 3,4% и 0,5% соответственно. В результате, в дорогом сегменте доходность номера снизилась на 1,5%. А средний сегмент смог увеличить доходность на 2%. «Причина в разном характере спроса. В дорогой сегмент едут в основном туристы. А в средний – бизнесмены и командированные. Этот спрос менее подвержен превратностям погоды и имеет другую сезонность, и в результате эти отели продолжают демонстрировать рост основных операционных показателей», – сообщила Татьяна Веллер.

КСТАТИ

Эксперты подчеркивают, что спрос на отели поддерживают рост популярности Петербурга как туристической столицы и подготовка города к ЧМ-2018 (развитие гостиничной инфраструктуры – часть этой программы).

Парадоксы реновации

Анастасия Лаптёнок / Что мешает сохранению и приспособлению объектов культурного наследия, как удержать баланс между сохранением архитектурных памятников и развитием города? О наследии и вариантах его использования спорили архитекторы, девелоперы и профильные чиновники города на VI биеннале «Архитектура Петербурга».

В Петербурге 9,2 тыс. объектов культурного наследия, из них около 3,5 тыс. – памятники федерального значения, 2,8 тыс. – регионального, еще 2,9 тыс. – выявленные объекты культурного наследия (ОКН). За год историко-культурную экспертизу успевают провести менее чем для 1% потенциальных памятников. В 2016 году, по словам председателя КГИОП Сергея Макарова, был поставлен рекорд – 143 экспертизы. На то, чтобы установить статус всех выявленных ОКН, понадобится минимум 20 лет, подсчитал председатель КГИОП.

Благими намерениями

Сумма, которая ежегодно выделяется городским бюджетом на содержание и сохранение объектов, статус которых уже определен, составляет 7-8 млрд рублей. Часть нагрузки по восстановлению исторических зданий ложится на инвесторов. При этом для последних признание здания памятником часто становится не фактором капитализации, а напротив – дополнительным обременением. Во-первых, охранный статус может затянуть сроки реализации проекта. По словам руководителя архитектурного бюро «Студия 44» Никиты Явейна, только согласования в общей сложности могут занять от 13 до 15 месяцев (при условии идеального проекта). Во-вторых, стоимость всех работ на историческом объекте вырастает на 30-40%.

Чтобы стимулировать инвесторов вкладываться в сохранение памятников архитектуры, КГИОП совместно с Комитетом имущественных отношений разрабатывает программу, аналогичную московской «Рубль за квадратный метр». «Мы решили взять за основу опыт Москвы, где инвесторы торгуются за годовую стоимость аренды и заинтересованы быстрее отреставрировать объект, чтобы ставка арендной платы снизилась до рубля за метр. На реставрацию им отводится максимум 5 лет», – прокомментировал Сергей Макаров.

Но не для всех инвесторов аренда представляет интерес. «Мы в первую очередь ориентированы на право собственности», – комментирует программу КГИОП президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский. Но и выкуп у города объекта культурного наследия еще не означает, что девелоперу с ним будет легко. Помимо жестких ограничительных мер охранного законодательства девелоперу грозит риск погубить свою репутацию, не угодив своим проектом реконструкции памятника градозащитникам.

В Петербурге не принято хвалить инвесторов, берущих памятники на баланс, с сожалением отмечает архитектор Никита Явейн. «Как только девелопер начинает



Петербургу нужна собственная система градостроительного регулирования, считает главный архитектор Петербурга Владимир Григорьев

заниматься памятником, что бы он ни сделал – каждый может в него плюнуть», – посетовал господин Явейн. Его точку зрения развивает Эдуард Тиктинский: «Нужен карт-бланш от горожан, которых интересует качество среды, благоустроенность, нужны интернет-референдумы городского сообщества, это даст власти возможность легитимировать более активные действия в этой области», – предлагает он.

То, что ограничения, которые накладывают охранное законодательство на действия со зданиями-памятниками, чересчур жестки, признают даже чиновники. «Петербург должен иметь собственную

«Как только девелопер начинает заниматься памятником, что бы он ни сделал – каждый может в него плюнуть», – отмечает архитектор Никита Явейн

систему градостроительного регулирования и не пытаться применить к себе правила, актуальные для всей страны, – за исключением Москвы», – уверен главный архитектор Петербурга, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев.

Евгений Герасимов, руководитель архитектурного бюро «Герасимов и партнеры», более прямолинеен в формулировке причин, которые снижают интерес бизнеса к историческим зданиям. По его мнению, уверенному промышленному девелопменту мешают отсутствие устойчивой градостроительной стратегии и чехарда в законодательстве. По мнению архитектора, правила игры для девелоперов, выкупающих исторические объекты, нужно обозначать заранее, а не вводить новые ограничения, когда объект находится в стадии реализации. В пример он приводит ситуацию с территорией фабрики «Красное знамя». «Если власть хочет сохранить объект, ей остается только выкупить его по объективной

оценке у девелопера и делать в нем то, что считают нужным горожане: хоть музей, хоть дворец бракосочетаний – насколько хватит фантазии. В случае с «Красным знаменем» – это единственный путь, – развивает свою мысль архитектор. – Но нельзя заставлять людей, которые владеют объектом, тратить деньги на то, что никогда не окупится».

«Да, мы слишком часто меняем правила игры, и необоснованно, и обоснованно», – признает председатель КГИОП Сергей Макаров. По его мнению, для Петербурга необходимы поправки в охранное законодательство в части определения охранных зон памятников.

«Охранные зоны в 150 м, запрещающие любую хозяйственную деятельность, должны быть не у всех памятников», – говорит Сергей Макаров. За поправки в законодательство ратует и главный архитектор Владимир Григорьев: «Мы должны иметь возможность строить подземные парковки, в том числе под историческими зелеными насаждениями», – считает он. А вот за снос исторических зданий господин Григорьев предлагает вводить уголовную ответственность.

С точки зрения девелоперов, повысить интерес бизнеса к объектам культурного наследия можно, ликвидировав временные риски – для это нужны готовые документы территориального планирования. «Программа максимум: должны быть сделаны ППТ, подготовлены градпланы, с точки зрения объемов и темпов стройки, четко должны быть понятии ограничения и охранные зоны, – перечисляет Эдуард Тиктинский. – При готовых ППТ и градплане остается только проектировать, привлекая лучших архитекторов».

Лепнина как особая примета

Промышленные объекты – выявленные или признанные памятниками – отдельная проблема. В Петербурге нет единой политики их сохранения и восстановления. «Определение памятника – размытое. Почему-то в Законе об охране памятников решили: все, что построено до 1917 года – хорошо и может считаться памятниками, а все, что позже – уже выборочно, – комментирует архитектор Евгений Герасимов. – Например, весь Московский проспект – это не памятник, значит, его теоретически можно снести».

Привычка ценить промышленные объекты как памятники еще не выработалась у местного сообщества. «В Финляндии промышленные объекты ценят больше, чем особняки. А у нас часто даже старый дом с типовой отделкой лепниной уже воспринимается как памятник», – приводит пример архитектор Никита Явейн. При этом подход к приспособлению исторических промышленных зданий должен быть более гибким, чем для «особняков с лепниной», уверены архитекторы. Сегодня подход к промышленным объектам неконструктивен как со стороны градозащитников, так и со стороны девелоперов. Историки видят в заводе музей и не дают его преобразовывать. «Завод не может быть музеем, он должен быть «живым», приспособившись и жить», – считает Никита Явейн. Девелоперы же чаще предпочитают снести все постройки в промзоне и возвести новое жилье. Кроме того, у петербуржцев – как застройщиков, так и потребителей – нет привычки жить в промышленных лофтах. «Должен произойти какой-то прецедент: кто-то должен стать первым», – размышляет Явейн.

На вопрос об удачных примерах реновации промышленных территорий эксперты биеннале «Архитектура Петербурга» не сразу нашлись что ответить. Евгений Герасимов привел в пример «Гранд Макет Россия» на Цветочной улице, Никита Явейн – завод «Самсон» на Лиговском проспекте. Также архитекторы упомянули в числе удачных редевелопмент территории бывшего грузового двора Московского вокзала компанией «ЛенСпецСМУ», построившей на этом участке квартал «Царская столица». Технический директор АО ССМО «ЛенСпецСМУ» Юрий Бородин выразил мнение, что Петербург, как и Москва, перенасыщен промзонами относительно европейских городов: промзоны занимают от 17 до 20% территории в обеих столицах, в то время как в городах Европы – только 5-7%. «Нужно очищать город от промышленных зон», – уверен господин Бородин.

Для благополучного существования ОКН необходимы не только законодательная, но и моральная поддержка девелоперов, градостроительные нормы, скорректированные с учетом особенностей среды Петербурга, гибкое сочетание частных и бюджетных инвестиций. Но ключевое условие, без которого все вышеперечисленные условия будут иметь мало смысла, – желание властей сохранять и адекватно использовать исторические здания. Логичным дополнением к нему станет и осознание не только культурной, но и экономической ценности этих объектов у городского сообщества. «Мы не очень ценим историческую городскую среду: любим по ней гулять, а не покупать, – говорит Владимир Григорьев. – Ценность недвижимости в центре, переведенная в стоимость, должна превышать затраты на ремонт этих зданий».

КСТАТИ

Организаторами VI биеннале «Архитектура Петербурга» выступили НП «Объединение архитектурных мастерских», Санкт-Петербургский Союз архитекторов России, при поддержке Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД). Газета «Строительный Еженедельник» – информационный партнер мероприятия.

цифра

20 лет

уйдет на историко-культурную экспертизу выявленных ОКН в Петербурге

Строителям в помощь

Ольга Кантемирова / «Союзпетрострой» разработал концепцию развития малого и среднего строительного бизнеса. Ее цель – к 2021 году увеличить долю таких предприятий на рынке с 6% до 35%. ➔

Концепцию обсудили на круглом столе «Пути поддержки малого и среднего строительного бизнеса в Петербурге», состоявшемся в рамках выставки «ИнтерСтройЭкспо». Организатор круглого стола – «Союзпетрострой», генеральный информационный партнер – газета «Строительный Еженедельник».

По оценке вице-президента, директора «Союзпетростроя» Льва Каплана, поддержанной участниками мероприятия, сегодня небольшим строительным компаниям сложно выходить на рынок. В городе работает полтора десятка вертикально интегрированных компаний, у которых есть своя устоявшаяся база субподрядчиков и поставщиков, с которыми они привыкли сотрудничать уже много лет. «Больше никто туда попасть не может. Строители не хотят рисковать, нанимая незнакомые компании. В итоге, удельный вес малого предпринимательства в городе снизился с 30% до 6%», – сказал Лев Каплан.

Кроме того, в числе причин снижения доли малого и среднего строительного бизнеса он указал недостаточность фронта работ и господдержки, несовершенство законодательства и системы налогообложения отрасли. Также препятствуют развитию предприятий проблемы кадрового обеспечения, трудности в продвижении инновационных проектов и банальная неоплата выполненных работ.

Для того, чтобы исправить эту непростую ситуацию, «Союзпетрострой» предложил проект Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса. В частности, она касается изменений в системе



Строители могут высказать свои предложения по проекту Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса

госзаказа. Также «Союзпетрострой» предлагает пересмотреть механизм финансово-кредитной поддержки предприятий. Так, необходимо сделать доступнее и увеличить в размере льготные займы и банковские гарантии через профильные фонды, субсидировать процентные ставки для компаний, работающих на социально значимых объектах.

В числе мер значится и изменение системы налогообложения. Это упроще-

ние процедур предоставления отчетности и снижение самой налоговой ставки.

Нужно поддержать и предприятия, выпускающие импортозамещающую продукцию, считают в «Союзпетрострое». Так, при размещении госзаказа минимальная стоимость работ не должна быть основой контракта. В нем нужно учесть и применение современных технологий.

Для полноценной работы на рынке важно создать здоровые конкурентные

условия, считают эксперты. Для этого необходимо изменить антимонопольное законодательство для обеспечения равных условий конкуренции и отказа от дискриминации любых производителей.

Концепция поддержки строителей содержит еще несколько пунктов, касающихся подготовки кадров, господдержки и пр. «Союзпетрострой» призвал строителей Санкт-Петербурга высказать свои замечания и пожелания по проекту Концепции, который в ближайшее время будет передан на рассмотрение в Правительство города. На состоявшемся 18 апреля заседании Общественного совета по развитию малого бизнеса губернатор Петербурга Георгий Полтавченко обещал внимательно рассмотреть этот проект, в целях возможного принятия.

Еще одна важная инициатива Союза – создание Реестра надежных компаний строительного комплекса города. Он разместится на сайте «Союзпетростроя» и включит в себя компании, получившие положительную оценку на строительном рынке города. Это будет перечень инвестиционно-строительных компаний, субподрядчиков (изыскатели, проектировщики и строители) и поставщиков строительных материалов.

«Реестр не даст оценку надежности компаний. Он покажет, кто из участников стройкомплекса работал с этой компанией и рекомендует ее. Пользователь Реестра сам будет решать, доверять ли рекомендациям этой конкретной компании», – прокомментировала заместитель директора «Союзпетростроя» Ирина Толдова.

Для того, чтобы попасть в Реестр, необходимо получить рекомендацию от строительной компании, работающей на рынке Санкт-Петербурга, и заполнить анкету. На портале планируется также размещать информацию о тендерах, мероприятиях строительной тематики и строительные новости. В будущем здесь будет организован сервис дистанционного общественного обсуждения законопроектов, концепций и открытых писем.

новости «Союзпетростроя»

➔ Очередное заседание Общественного совета при КРТИ

10 апреля в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга прошло очередное заседание Общественного совета при КРТИ под председательством Льва Каплана. В мероприятии традиционно приняли участие члены Совета, первый заместитель председателя КРТИ Вадим Власов и другие сотрудники ведомства. Участники заседания обсудили трассировку широтной магистрали в створе улиц Фаянсовая – Зольная, транспортную доступность строящихся и построенных жилых комплексов в Санкт-Петербурге, а именно необходимые мероприятия для их подключения к существующей улично-дорожной сети, а также опыт проектирования, серийного производства и эксплуатации импортозамещающих композитных систем водоотведения на объектах транспортной инфраструктуры.

➔ X Съезд Российского Союза строителей

18 апреля в Москве состоялся X Съезд Российского Союза строителей (РСС). Вице-президент, директор «Союзпетростроя» Л. М. Каплан задал главный вопрос Съезда: «Чем сегодня должен заниматься Российский Союз строителей? В современных условиях РСС должен поменять и стиль, и цели своей работы. У строителей сейчас две главные проблемы: нет работы и заказчики не платят за выполненную работу. Вот этим и нужно заниматься. Еще одна угроза строительному рынку крупных горо-

дов – вымывание малого и среднего бизнеса. В Санкт-Петербурге доля малых компаний на стройке упала с 30 до 6%, крупные холдинги получают площадки и заказы и ни с кем не собираются делиться – у них есть либо свои структурные подразделения, либо постоянные субподрядчики, и в свой круг они не пускают никого. Строители мрут как мухи! Нужно усилить роль РСС в представлении интересов его членов перед органами власти, хватит спать, нужно работать!».

➔ Общественный совет по малому бизнесу при губернаторе Санкт-Петербурга

18 апреля в Смольном прошло очередное заседание Общественного совета по малому предпринимательству при губернаторе Санкт-Петербурга. Государственной поддержке малого и среднего предпринимательства в 2017 году посвятил свое выступление председатель Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга Эльгиз Качаев. В обсуждении его доклада приняла участие заместитель директора «Союзпетростроя» Ирина Толдова. Она подчеркнула, что выделяемых денег для поддержки малых и средних строительных предприятий недостаточно – в силу специфики отрасли. Она также рассказала о разработанном «Союзпетростроем» проекте Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса в Санкт-Петербурге, который пройдет общественное обсуждение на круглом столе в рамках «ИнтерСтройЭкспо», и попросила губернатора внести вопрос о рассмотрении этого проекта Правитель-

ством города в протокол заседания Общественного совета. Г. С. Полтавченко отметил значимость развития этого сегмента рынка для города, необходимость отдельного пристального к нему внимания и обещал рассмотреть предложенный «Союзпетростроем» проект Концепции.

➔ Круглый стол «Пути поддержки малого и среднего строительного бизнеса»

19 апреля в рамках выставки «ИнтерСтройЭкспо» состоялся круглый стол «Пути поддержки малого и среднего строительного бизнеса», организованный «Союзпетростроем». Модерировал мероприятие вице-президент, директор «Союзпетростроя» Л. М. Каплан. Обсуждался проект Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса в Санкт-Петербурге, завязалась оживленная дискуссия. В частности, с предложениями выступили генеральный директор ООО «УК «СМТ» В. С. Прокопович, президент СПО АКСК «Союзпетрострой-Стандарт» В. И. Нестеров, генеральный директор ООО «Альфа» А. В. Воробьев, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест №5» В. М. Мовчанюк.

Заместитель директора «Союзпетростроя» Ирина Толдова рассказала о создании Союзом Реестра надежных подрядчиков и поставщиков, работающих в Санкт-Петербурге, обрисовала цели и задачи создания Реестра и основные принципы его наполнения, ответила на вопросы, заданные участниками круглого стола. В конце мероприятия участники затронули проблему хронических неплатежей в строительной отрасли.

➔ Совещание-семинар «Государственная поддержка и кредитование малого и среднего бизнеса в строительном комплексе»

24 апреля состоялось совещание-семинар «Государственная поддержка и кредитование малого и среднего бизнеса в строительном комплексе». С докладом о возможностях «Фонда содействия кредитованию малого и среднего бизнеса» для получения кредитов и поручительств по договорам о предоставлении банковских гарантий выступила исполнительный директор Фонда Александра Питкянен.

Об основных направлениях государственной поддержки малого и среднего строительного бизнеса рассказала начальник отдела поддержки малого и среднего предпринимательства Комитета по развитию предпринимательства Татьяна Пахомчик.

С условиями коммерческих банков для малого и среднего строительного бизнеса присутствующих ознакомил руководитель по работе с ключевыми партнерами банка «Открытие» Мансур Саманов.

О роли общественных организаций в содействии загрузке компаний среднего и малого строительного бизнеса рассказал вице-президент, директор «Союзпетростроя» Л. М. Каплан.



➔ **Ленобласть отдаст на баланс энергетическим компаниям, работающим в регионе**, бесхозные объекты электроснабжения, передает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу Правительства Ленобласти. Компаниям предложат рассмотреть возможность обслуживания и эксплуатации объектов, способных улучшить обеспечение потребителей электроэнергией.

Предложение разработано межведомственной рабочей группой Администрации Ленобласти на основании анализа обращений граждан. Комитет по ТЭК совместно с Леноблкоммуществом

проконсультируют муниципальные власти о постановке бесхозных электросетевых объектов на учет, о дальнейшем их обслуживании, восстановлении (реконструкции) и передаче специализированной организации. Энергоснабжающим организациям рекомендуют заранее сообщать о проведении плановых работ, своевременно предупреждать об аварийных работах на сетях и принимать оперативные меры для устранения аварий.

➔ **Застройщиков Петербурга, сдавших в эксплуатацию в текущем году дома с высоким классом энергоэффективности**, отметили на V Российском международном энергетическом форуме. Как сообщает портал asninfo.ru, представителям компаний

вручили таблички с указанием класса энергоэффективности дома, которые разместят на жилых зданиях. Знак с указанием класса энергоэффективности А (высочайший) получила компания «Северный город». Еще четыре застройщика за последний год

ввели в эксплуатацию здания с классом эффективности В (высокий). Это компании LEGENDA, «Группа ЛСР», ГК «Пионер» и «ЮИТ». Маркировка с классом энергоэффективности будет размещена на фасадах жилых домов.

➔ **РОСНАНО и финская компания «Фортум» создают Фонд развития ветроэнергетики для инвестирования** в строительство ветропарков и запуска проектов по локализации производства ветроустановок, а также венчурных

проектов в области возобновляемой энергетики, сообщает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу РОСНАНО. Стороны планируют за 5 лет создать ветропарки совокупной мощностью в несколько сотен МВт, что позволит занять значительную долю российского рынка ветроэнергетики. Объем совокупных инвестиций партнеров составит 30 млрд рублей. Проекты будут финансироваться также за счет получения российского проектного финансирования (без регресса на заемщиков). Заинтересованность к участию в проекте уже высказали несколько крупнейших банков.

Поставщика ветроустановок выберут из числа крупнейших мировых производителей, с которыми РОСНАНО и «Фортум» находятся в финальной стадии переговоров. Одно из главных условий выбора – наличие программы локализации производства оборудования на территории России. Уровень локализации будет увеличиваться ежегодно и к 2019 году должен составить 65%.

Сырое энергосбережение

Анастасия Лаптёнок / Петербург – один из первых городов, где появилась стратегия энергоэффективности, но пока идеи энергосбережения приживаются слабо. Основных причин у этого три: неразвитость законодательства, регулирующего данную сферу, сложности с привлечением инвестиций и низкая мотивированность участников процесса – от потребителей до ресурсоснабжающих организаций. ➔

Механизмы финансирования и методы стимулирования энергосберегающих мероприятий обсудили в рамках V Российского международного энергетического форума, состоявшегося на прошлой неделе в Петербурге.

В рамках стратегии

За исполнение стратегии энергоэффективности Петербурга ответственный Комитет по энергетике, подведомственное ему ГБУ «Центр энергосбережения», Жилищный комитет и Фонд капитального ремонта, Государственный жилищный надзор. За реализацией мероприятий следит городской штаб по энергосбережению, собранный из представителей разных ведомств.

Согласно исследованиям зданий, прошедших капитальный ремонт, самые продуктивные меры повышения энергоэффективности многоквартирных домов – установка и оборудование индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) в МКД (Правительство Петербурга даже согласилось с предложением Комитета по энергетике увеличить финансирование этой статьи расходов) и установка общедомовых приборов учета. Как сообщил заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Дмитрий Долгов, счетчики холодной воды уже установлены у 98% собственников квартир в МКД, счетчики электрической энергии –

в планах Фонда на ближайшие годы – дополнительное утепление фасадов. Его реализация станет возможной после поправок в городское законодательство, где будет уточнен перечень работ. В Фонде капремонта надеются, что утеплять по-новому начнут уже в 2018 году.

Ресурсоснабжающие организации и управляющие компании также должны работать над повышением энергоэффективности жилых домов. Но по факту это удается не всем и не всегда. В 2016 году в Государственную жилищную инспекцию поступило 68 заявлений от управляющих компаний о присвоении или подтверждении класса энергетической эффективности 309 домов. Почти 90% заявок пришлось вернуть. Состав и содержание документов не соответствовали закону, объясняет заместитель начальника инспекции – заместитель главного государственного жилищного инспектора Петербурга Юрий Кузин. По оставшимся заявкам пяти домам присвоен класс С (повышенный); семнадцати – D (нормальный); двум – F (низкий); одному – E (пониженный), заявления по четырем МКД еще рассматриваются.

Мосты финансирования

Механизмов финансирования энергосбережения не так много: собственные средства предприятия, бюджетные или заемные деньги. Объем первых двух ограничен, необходимы активные частные

Требование о согласии всех собственников на энергосервисные контракты тормозит их реализацию

в 66%. На 2017 год запланирована установка еще 4,2 тыс. приборов учета электроэнергии в рамках программы «Ленэнерго».

Фонд капитального ремонта повышает параметры энергоэффективности жилых зданий, утепляя кровли, межпанельные швы и заменяя старые окна в парадных стеклопакетами. В 2016 году таким образом утеплили более 20 домов.

Как сообщил начальник проектного отдела Фонда капремонта Виталий Малышев, наибольшие теплопотери в домах панельных серий происходят как раз через швы и окна. Для максимального эффекта заменять стеклопакеты нужно и в квартирах, но законодательство не позволяет обязывать собственников делать это.

В список мер, призванных повысить энергоэффективность домов, входят также оснащение ИТП системой погодного регулирования, установка систем терморегулирования и замена лампочек на светодиодные светильники с датчиками движения.

Работа ведется и с внутридомовыми инженерными системами: это установка новых ПВХ-труб, утепление верхнего и нижнего розлива, установка нового оборудования (термостатических регуляторов у приборов отопления, балансировочных клапанов на стояках), замена радиаторов, дооснащение автоматическими системами погодного регулирования.

Кстати

В 2017 году Комитет по строительству Петербурга разработает региональный методический документ по созданию системы зарядных станций для электромобилей. Конкурсные процедуры будут объявлены в мае.

факторинг» Валерий Агафонов. – После завершения работ по установке решения мы выплачиваем всю сумму контракта подрядчику. И в течение семи лет из расчетной экономии, которую приносит энергоэффективное решение, заказчик гасит долг перед «ВТБ-факторинг». В сумму контракта уже включена комиссия».

Нюансы законодательства

Полноценное развитие энергосбережения затрудняют и несовершенства законодательства. Эксперт консультативного совета при председателе Комитета по энергетике Госдумы РФ Юрий Евстифеев напоминает, что старт программе энергосбережения дал 261-ФЗ. Комитет Госдумы уже четыре года работает над поправками к нему. Например, действующее законодательство не учитывает, что требование о согласии всех собственников дома на энергосервисный контракт – тормозит реализацию этих контрактов. Законопроект, который должен это изменить, уже подготовлен, но пока не дошел даже до первого чтения.

Еще одна недоработка, по мнению господина Евстифеева, – установка приборов учета за счет собственников, а не ресурсоснабжающих организаций. Это снижает возможности влияния на неплательщиков. Если счетчики будут устанавливаться и обслуживаться РСО, это позволит, например, отключать подачу энергии неплательщикам, приборы с таким опционом уже есть в российском производстве.

Третья проблема, которую выделяет Юрий Евстифеев, – неактивность и nepоследовательность органов власти в обсуждении программ энергосбережения. «Несколько лет назад установили счетчики. Теперь начинают устанавливать системы погодной автоматики, тут же 190-ФЗ предписывает закрывать открытые системы ГВС. Решения должны быть комплексными, и расходы нужно пропорционально разделить между бюджетом, РСО и собственниками», – резюмирует Юрий Евстифеев.

Мнение



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

➔ Зачастую застройщики не заинтересованы в применении энергоэффективных программ при строительстве своих зданий. В основном сейчас класс энергоэффективности зданий по Санкт-Петербургу и Ленинградской области соответствует классу С. Наша компания старается изменить эту традицию – мы применяем энергосберегающие технологии, в МОПах и освещении территории жилых кварталов применяем светодиодные лампы.

Эдуард Тиктинский: «Инновации должны быть системно интегрированы»

Дарья Литвинова / Лидеры деловой и общественной жизни Петербурга удостоены ежегодной премии «Эксперт года». В области бизнеса и инноваций экспертом года признан Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI (объединяющего компании RBI и «Северный город»). ➔

В интервью «Строительному Еженедельнику» Эдуард Тиктинский рассказал, почему инновации не работают локально и что формирует повестку работы строительных компаний завтрашнего дня.

– RBI был пионером во внедрении многих программ и технологий, которые вслед за вами начинали использовать другие застройщики. Каковы, на Ваш взгляд, направления развития строительных компаний завтрашнего дня?

– В программной инженерии есть понятия front-end и back-end – это процесс создания продукта, разделенный на две части, клиентскую и серверную. Условно говоря, front-end – это все то, что касается взаимодействия с клиентом, качества продукта и сервиса. Здесь всем застройщикам еще есть над чем работать, и RBI не исключение. Создание продукта более высокого качества и с лучшим сервисом, чем у наших конкурентов, всегда было для нас стратегически важным акцентом. В любом сегменте, где бы мы ни работали. И в условиях такого высококонкурентного рынка, как сейчас, этот тренд, безусловно, будет развиваться.

– О совершенствовании продукта говорят многие застройщики. Какими должны быть реальные шаги, чтобы от слов перейти к делу?

– Первое – застройщику необходимо самому осознать важность этой работы. И во-вторых – выстроить систему контроля. В жилищном строительстве существует большой менеджерский разрыв между застройщиком и генподрядной компанией, субподрядчиками. Распространить контроль на всю цепочку вниз, вплоть до непосредственных исполнителей на объекте – именно на этом должны быть сосредоточены усилия компаний, чтобы продолжать успешно развиваться.

– Что тогда включает в себя back-end?

– Другая сторона – back-end – это качество менеджмента в компании. Его формирует ряд стратегических инициатив: быстрота реакции на запросы клиента, высокая производительность труда, меньшее количество ошибок и пустых операций. Эти процессы должны быть отработаны и положены на современные платформы. Например, в проектировании мы работаем сейчас в облачных технологиях, и ни один подрядчик не может сказать, что он упустил что-то из виду, потому что работал с необновленным документом. В облаке лежат все новые проектные решения. Уже не актуальные – заархивированы. Также облачные технологии помогают нам более оперативно передавать квартиры клиентам. Если при осмотре квартиры дольщик высказывает замечания, они сразу фиксируются в электронном виде и мгновенно передаются в работу, а акт о выявленных дефектах формируется автоматически. Клиент еще только спускается из своей квартиры на первый этаж, а акт уже распечатан. И через две недели его снова приглашают принимать квартиру после всех доработок.

Также мы автоматизировали работу с агентствами недвижимости: к нашему порталу РАМПА-RBI («Рабочее место партнера») подключено больше 4 тыс.



агентов, и каждый из них может быстро формировать актуальное корректное предложение для своих покупателей, создавать красочные презентации и т. д.

Сегодня RBI – не только девелоперская, но и внедренческая компания. Мы одновременно ведем 5-7 проектов, связанных с повышением эффективности ведения бизнеса, основанных на тех или иных IT-платформах, и вызов состоит в том, чтобы распространить их на подрядчиков. Инновации не работают локально, в рамках одного застройщика. Это должны быть системные интегрированные решения, тогда они имеют смысл и эффект.

– Люди обычно сопротивляются всему новому. Существует ли такая проблема у RBI?

В жилищном строительстве существует большой менеджерский разрыв между застройщиком и подрядчиками

– Уровень сопротивления нововведениям действительно высокий. Иногда подрядчики стараются формально выполнить наши требования, здесь тоже важен контроль. Мы очень тщательно подходим к выбору партнеров, подбираем их «под себя». И к нам довольно сложно попасть на генподряд, поскольку мы понимаем, насколько велики риски доверить строительство непроверенной организации. Когда недавно, в рамках двух проектов, мы были вынуждены сменить генподрядчиков в середине стройки, это была очень болезненная процедура. Но если видим, что новые компании устойчивы, заинтересованы, хорошо проявляют себя, обладают мощным финансовым и техническим потенциалом, – мы ставим их в ротацию. Примерно раз в год пробуем нового генподрядчика на наших новых проектах. Хотя должен отметить, что это очень дорогие эксперименты.

– В плане инновационности дает ли рынок труда адекватный ответ на кадровый запрос RBI?

– Если речь идет о профессиональной квалификации – да. Где-то мы осознанно

берем человека, которого в чем-то еще надо «подтягивать». Но ключевая задача нашей службы персонала – выбор и адаптация людей под корпоративную культуру RBI, потому что она имеет свои особенности. И это не вопрос рынка труда, а способность разглядеть человека и понять, соответствует ли он нашей корпоративной культуре.

– Использует ли Ваша компания BIM или иные технологии проектирования и строительства, где информационная база тесно связана с трехмерной моделью?

– В проекте на Пионерской улице, который мы в ближайшее время намерены вывести в продажу, проектирование ведется с использованием 3D. Недавно

была презентация этой модели, она вызвала очень большой интерес у специалистов. Все хотели посмотреть, как это работает и как этим могут воспользоваться разные службы – и отдел бюджетирования, и служба заказчика, и отдел маркетинга.

– Инновационные продукты могут себе позволить только дорогие проекты – «бизнес», «элита»? Или ультра-современной может быть концепция и более доступного предложения?

– На мой взгляд, в сегменте «комфорт» за счет масштаба предложения можно предлагать очень интересные решения, которые, например, в бизнес-классе зачастую просто негде реализовать. Скажем, стандарт многофункциональности дворов – у всех возрастных групп должны быть свои зоны активности, отдыха, сегментированные по увлечениям. Например, так сделано в нашем проекте Ultra City (масштабный проект от компании «Северный город», реализуется на участке по адресу Пригородный, 4, в Приморском районе Петербурга). За счет того, что двор большой, мы можем себе позволить

не экономить на этом. Сюда же отнесем возможность полноценного озеленения дворов, с большими взрослыми деревьями, или качественную отделку МОП. Стандарт комфорт-класса постепенно поднимается. Но и здесь важно быть осторожным, изучать реальные потребности клиентов. Люди не должны платить за опции, которыми они не пользуются. Все стоит денег.

– Вопрос экономики технологий. Уникальные здания или пилотные проекты могут быть очень комфортны и экологичны, но не иметь окупаемости. Что лежит в основе принимаемого решения о возможности применения той или иной инновационной технологии?

– Бизнес застройщика в целом достаточно рискованный, поэтому в погоне за инновациями мы ни в коем случае не можем подвести своих клиентов. Мы пробуем очень много нового там, где нет больших затрат. Мы можем позволить себе много относительно недорогих экспериментов. А в большинстве случаев все, что относится к улучшению продукта и сервиса, не слишком затратно по сравнению с другими статьями расходов.

– Насколько удачны проекты, где происходит совмещение функций: жилье + офис; жилье + творческая студия; иные варианты?

– Идея создания Art Studio (арт-кластер на 2-й Советской улице в Петербурге, проект компании RBI) родилась не на пустом месте, это итог нашего плотного общения с клиентами. Мы поняли, что такой продукт – творческие мастерские, место для реализации своего хобби, например, музыкальной студии или художественного салона – пока никто не предлагает, но он очень востребован. Поэтому для нас возвратность этих инвестиций будет равна возвратности инвестиций в жилье. Возможно, это будет один из самых успешных наших проектов. Другой наш «неформатный» проект возник из сотрудничества со знаменитым Сестрорецким курортом. Мы будем заниматься реконструкцией двух «советских» корпусов и воссозданием исторического Лесного корпуса, формировать на территории санатория современное wellness-пространство. Проект уже вызывает большой интерес потенциальных инвесторов, хотя мы только-только выходим на площадку.

– Говорят, что на рынок недвижимости окажет влияние sharing-экономика. Насколько перспективны идеи коворкингов и коливингов?

– Я бы не смешивал это в одно целое. Коворкинги сегодня – уже состоявшийся факт, определенный сегмент коммерческой недвижимости. В некоторых наших новых проектах мы предусматриваем такие пространства. Коливинги – это пока скорее урбанистическая идея, чем реальный предмет инвестиций. Хотя в рамках наших стратегических сессий мы разбираем все тренды, причем и те, что нам кажутся довольно долгосрочными.



НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск КГИОП к ФКУ «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны РФ.** Согласно решению суда, структура военного ведомства обязана будет отреставрировать объект культурного наследия федерального значения «Усадьба адмирала С. К. Грейга» XVIII века, также известный как «Дом Санс-Эннуи». Из материалов дела следует, что объект недвижимости находится в хозяйственном управлении Министерства обороны РФ. Инспекциями КГИОП выявлены факты неудовлетворительного состояния памятников, входящих в состав объекта культурного наследия. Ссылаясь на то, что данные обстоятельства указывают на нарушение установленного законом порядка использования ОКН, ведомство Смольного обратилось в суд с иском. По условиям судебного решения ответчик должен провести реставрационные работы в срок 24 месяца. Отметим, что с 1939 года в здании располагался 452-ой военный госпиталь (в/ч 56456). 1 декабря 2009 года медучреждение прекратило свое существование, однако здание сохранилось на балансе Министерства обороны и стало достаточно быстро разрушаться.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти Международный банк Санкт-Петербурга подал иск к ООО «Элис констракшн».** Истец требует от ответчика выплаты 117 млн рублей. Данная сумма является кредитной задолженностью структурной корпорации «Элис» перед банком. ООО «Элис констракшн» по договорам проходило поручителем. Дата рассмотрения иска пока не назначена. Напомним, ранее Сбербанк пытался банкротить холдинг «Элис» из-за долга в 3 млрд рублей, но судебный конфликт был урегулирован. Известно, что летом прошлого года Сбербанк продал задолженность структурной корпорации «Элис» структурам, близким к холдингу «Евроинвест». Новый кредитор ранее купил у должника землю под строительство ТРК «Голливуд». Между тем, в настоящее время «Элис» достраивает ЖК «Звезда», считающийся проблемным объектом из-за неоднократных переносов ввода жилого комплекса в эксплуатацию. На данный момент готовность ЖК «Звезда» составляет 98%. Сдать объект в эксплуатацию застройщик обещает до наступления лета.

➔ **Городской суд Петербурга отклонил жалобу** инициаторов установки мемориальной доски адмиралу Александру Колчаку на фасаде дома №3 по улице Большой Зелениной на решение суда первой инстанции. Согласно решению, установка доски признана незаконной, а демонтаж правомочным. Теперь инициаторы установки мемориальной доски намерены подать кассационную жалобу в президиум городского суда. Напомним, мемориальную доску белому генералу установили в ноябре прошлого года. Увековечивание его памяти не понравилось многим городским активистам. Противостояние общественности по Александру Колчаку повторило ситуацию с еще одним мемориалом неоднозначного исторического героя – Карлу Густаву Маннергейму.

Долгострой для долгожителей

Максим Еланский / Строительная компания «Инмар» в очередной раз не смогла взыскать со Смольного убытки из-за расторжения контракта по возведению дома для пожилых во Фрунзенском районе. Сам социальный объект не могут достроить уже 9 лет. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не удовлетворил иск ООО «Строительная компания «Инмар» к городскому Комитету по строительству. В рамках своего заявления истец требовал от ответчика выплаты 97 млн рублей за убытки и упущенную выгоду, последовавшие после расторжения контракта.

Тяжба сторон касается дома для пожилых одиноких граждан, строящегося уже девять лет во Фрунзенском районе по адресу ул. Олеко Дундича, 29. В 2008 году Комитет по строительству выбрал компанию «Инмар» подрядчиком объекта. Предполагалось, что компания в течение двух с половиной лет построит многоэтажный жилой дом почти за 600 млн рублей. К середине 2012 года «Инмар» построил только часть здания, и городские чиновники решили расторгнуть с подрядчиком контракт. К этому времени организация уже освоила около 400 млн рублей от всей суммы контракта.

Тот иск, который рассматривался несколько дней назад, компанией был подан в 2015 году. «Инмар» по нему взыскивал 97 млн рублей. В апреле прошлого года арбитраж отказался удовлетворять данный иск. Чуть позже Апелляционный суд встал на сторону строительной компании, снизив требуемую сумму до 50 млн рублей. Однако затем федеральный арбитраж, рассмотрев кассацию чиновников, отменил решение апелляции и дело вернул в суд первой инстанции.

Отметим, что после «Инмара» в 2014 году контракт на достройку объекта был заключен с компанией «ПНК». Было подсчитано, что на завершение работ необходимо 315 млн рублей. Подрядчику был выдан аванс в размере 87 млн рублей. Работы на стройплощадке шли неактивно. Серьезной критике медленное возведение объекта осенью 2015-го подверг вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, после осмотра площадки в ходе одного из «выездных четвергов». Подрядчик обещал достроить дом для пожилых до конца 2016 года.

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в Комитете по строительству, ввод в эксплуатацию жилого дома для одиноких граждан пожилого возраста так и не состоялся из-за отсутствия полной



Срок ввода в эксплуатацию дома для пожилых передвинут до 1 сентября 2017 года

строительной готовности и из-за неоконченных пуско-наладочных работ. Ведомством было принято решение о расторжении контракта с «ПНК» за ненадлежащее исполнение обязательств по контракту, нарушение промежуточных и конечных сроков выполнения работ. В связи с необходимостью проведения новых конкурсных процедур сроки ввода в эксплуатацию передвинуты до 1 сентября 2017 года.

Старший юрист корпоративной и арбитражной практики компании «Качкин и Партнеры» Ольга Дученко отмечает, что ситуация с расторжением контракта между «Инмаром» и Комитетом по строительству не является столь однозначной относительно оснований расторжения. «Как установлено арбитражными судами при рассмотрении дела иска 2012 года, где участвовали данные стороны, контракт был признан расторгнутым по основаниям ст. 717 ГК РФ. В этой статье предусмотрено право заказчика в любое время до сдачи ему результата работы отказать от исполнения договора, уплатив подрядчику часть установленной цены за выпол-

ненную работу. При этом заказчик обязан возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу», — отмечает она.

Юрист добавляет, что подрядчики достаточно часто обращаются с исками к заказчикам о возмещении убытков. Однако доказать их наличие весьма сложно, особенно, когда речь идет об упущенной выгоде, как в рассматриваемом случае. Если же речь идет о госконтрактах, то ситуация еще больше усложняется, поскольку суды крайне неохотно взыскивают убытки с госзаказчиков. Так что, в большинстве подобных случаев судьи выносят решения не в пользу подрядчиков.

КСТАТИ

Стоимость строительства дома для пожилых во Фрунзенском районе в 2008 году составляла 593 млн рублей.

тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги** трех крупных дорожных аукционов. Работы по договору итоговой ценой 1 млрд 26 млн рублей выполнит «СК «Орион плюс». Предусмотрен ремонт магистралей Адмиралтейского, Василеостровского, Кировского, Красносельского и Петродворцового районов. В Колпинском, Московском, Невском, Пушкинском, Фрунзенском и Центральном районах будет работать «АБЗ-Дорстрой» за 1 млрд 24 млн рублей. В 1 млрд 14 млн рублей обойдется дорожный ремонт в Выборгском, Калининском, Красногвардейском,

Кронштадтском, Курортном, Петроградском и Приморском районах. Здесь подрядчиком выступает АО «ВАД». Общая сумма контрактов составляет более 3 млрд рублей. Работы должны быть проведены до 30 сентября 2017 года.

➔ **СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» ищет подрядчика** строительства детского сада в Выборгском районе. Дошкольное учреждение на 220 мест должно быть построено на Лиственной улице, северо-восточнее дома 20, литера Б, по улице Жака Дюкло. Здание должно быть

одно-трехэтажным, с подвалом и подпольем. Стоимость работ определена в сумму 298,6 млн рублей. Заявок ждут до 16 мая текущего года, торги назначены на 22 мая. Срок завершения строительства – декабрь 2018 года.

➔ **СПб ГБУ «Приморский культурный центр» объявило о конкурсе** на создание проекта капремонта бывшего кинотеатра, а ныне культурно-досугового центра «Максим», расположенного на Ланском шоссе, 35. В проекте следует предусмотреть световые и звуковые системы, системы шумоглушения и шумоизоляции, конструкции сценического оборудо-

ования, холлов, барных стоек и буфетов, инженерные сети и многое другое. Стартовая стоимость тендера составляет 16,8 млн рублей. Заявки принимаются до 15 мая текущего года, проектировщик станет известен уже на следующий день. Пакет документов должен быть готов к 15 декабря. Напомним, кинотеатр «Максим», построенный в 1968 году, стал третьим из более десятка новых ленинградских кинозалов, созданных по типовому проекту широкоформатного кинотеатра на 1250 мест. В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии.

ОНФ: Сосновая Поляна требует благоустройства

Виктор Краснов / Эксперты Центра мониторинга благоустройства городской среды Общероссийского Народного фронта провели рейд по дворовым территориям МО «Сосновая Поляна» в Красносельском районе Петербурга и встретились с местными жителями. ↴

Активисты Общероссийского Народного фронта, в рамках работы федерального проекта ОНФ «Центр мониторинга благоустройства городской среды», осмотрели дворовую территорию у домов 86, 88, 90 по Петергофскому шоссе. Ранее это был военный городок. Потом для военных пенсионеров и их семей на территории бывшей военной части стали строиться дома. Сейчас поблизости от домов бывшего военного городка возводятся четыре жилых комплекса. А непосредственно в зоне жилой застройки располагаются два крупных жилых объекта.

Местные жители пожаловались экспертам на неблагоустроенные детские площадки. В частности, на дворовой территории, где проходила встреча, вдоль всей детской площадки строители оставили глубокую канаву, в которой скапливается вода. Такое соседство неогороженной детской площадки и строящегося дома может быть небезопасным. Сразу же за жилыми домами начинается несанкционированная свалка, которую не убирают.

Жители микрорайона также рассказали активистам ОНФ и о целом комплексе проблем, связанных с дорогами. По словам граждан, внутридворовые дороги имеют многочисленные выбоины и ямки, давно не ремонтировались и достаточно узки для парковки машин. К тому же, добавляют они, от квартала нет пешеходной асфальтируемой дорожки к остано-



Эксперты ОНФ вместе с местными жителями осмотрели проблемные дворовые территории

кам общественного транспорта на Петергофском шоссе. Людям, чтобы не утопать в грязи, приходится идти около 10 минут вдоль единственного автомобильного выезда на основную трассу, опасаясь быть сбитыми машинами. Автомобилисты тоже поделились своими опасениями. По их словам, со вводом новых жилых комплексов у Сосновой Поляны единственный

выезд на Петергофское шоссе в данной локации окажется забит пробками.

В ответ на поступившие обращения глава администрации МО «Сосновая Поляна» Андрей Рау сообщил местным жителям и экспертам ОНФ о предстоящем благоустройстве микрорайона. Запланировано оно на 2018 год. «Благоустройство будет комплексным. Предполагается

отремонтировать внутриквартальные дороги, детские площадки. Будут установлены малые архитектурные конструкции, газонные ограждения», – отметил глава муниципалитета.

Андрей Рау добавил, что в настоящее время округом уже выделены 6 млн рублей на проект благоустройства. В течение месяца будет объявлен конкурс и выявлен подрядчик-проектировщик. Черновой вариант его работы покажут местным жителям. Граждане смогут участвовать в его обсуждении, на основе их предложений будут внесены изменения в проект.

По мнению члена регионального штаба ОНФ в Петербурге Валерия Солдунова, действительно важно, чтобы проекты благоустройства дворовых территорий учитывали интересы местных жителей. «Ведь не секрет: чиновники зачастую хотят одного, а граждане – совсем другого. Но с учетом того, насколько активны в этих кварталах местные жители и представители муниципалитета – многие проблемы микрорайона можно будет решить сообща и оперативно», – подчеркнул он.

Координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды ОНФ в Петербурге Павел Созинов также полагает, что поднятые местными жителями проблемы актуальны. «Особенность данного микрорайона в том, что это территория бывшего военного городка. Некоторые бывшие военные объекты брошены, разрушаются. Это создает очевидные сложности жителям. Мы убедились, что местным жителям не хватает современных детских площадок, качественных дорог, благоустроенной территории, но при помощи муниципалитета, районных властей и, конечно же, заинтересованности самих граждан они могут быть созданы», – резюмировал представитель регионального штаба ОНФ.

Павел Созинов подчеркнул, что в ближайшее время эксперты ОНФ проведут встречу с администрацией Красносельского района – будут обсуждаться проекты комплексного благоустройства дворовых территорий района, с учетом пожеланий и предложений его жителей.

С земли «СУ-155» сняли залогов

Михаил Светлов / Кредиторы холдинга «СУ-155» договорились о снятии залога с участков компании в Петербурге и Ленобласти. Переговоры шли с сентября 2016 года. Это обременение мешало оформлению прав дольщиков на квартиры в жилых комплексах «Каменка», «Новая Каменка» и микрорайоне в Янино. Завершить эти стройки должны до конца 2018 года.

Банк «Российский капитал» и банк «Зенит», в залоге у которого находились земельные участки обанкротившегося холдинга «СУ-155» в Петербурге и Ленобласти, вели переговоры о снятии залога с этих «пятен» с сентября 2016 года. Но урегулировать вопрос удалось только

на прошлой неделе. Об этом сообщил председатель правления АКБ «Российский капитал» Михаил Кузовлев. «Снятие обременения с участков в Петербурге и Ленобласти демонстрирует не только нашу готовность отстаивать интересы дольщиков, но и вовлеченность в процесс всех заинтересованных сторон. Цель – завершить строительство всех проблемных домов до конца 2018 года», – сообщил г-н Кузовлев. Но условия снятия залогов до завершения процедуры не раскрываются. Речь идет о проектах «СУ-155» в Петербурге и Ленобласти. А именно, о кварталах «Каменка», «Новая Каменка», проекте в Янино. А также о свободных участках в Каменке, права на которые принадлежали

структурам «СУ-155» и тоже были заложены в банке «Зенит». В частности, один из участков площадью 5 га был взят в аренду у структур «СУ-155» компанией «Лидер Групп» на 5 лет с правом последующего выкупа. После банкротства «СУ-155» он был арестован в качестве обеспечительной меры по долгам в размере 2,7 млрд рублей перед налоговыми органами. «Лидер Групп» заплатила за его аренду около 1,2 млрд рублей (все деньги пошли на достройку проблемных объектов банкрота). Как говорит младший партнер «Лидер Групп» Александр Рассудов, залогов – довольно серьезное обременение. «Они мешают девелоперу реализовать проект, поскольку всегда остается угроза, что на участок будет наложен арест или начнутся судебные тяжбы, которые застопорят работу. Для дольщиков заложенного проекта тоже была опасность, что их квартиры заберут в счет погашения долгов бывшего девелопера. Так что, снятие залогов – это большой шаг к благополучному завершению

строек», – констатирует он. «Чтобы передавать участки другим застройщикам под проекты, необходимо согласие залогодержателя (банка), либо снятие залога. Достаивающему застройщику залог банка не позволяет быть уверенным, что он, все достроив, не окажется в ситуации, когда банк будет предъявлять требования о погашении долгов «СУ-155» за счет созданного имущества», – добавил партнер компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. Напомним, что проблемы у «СУ-155» возникли в 2015 году одновременно во всех регионах присутствия. Совокупный внешний долг компании превышал 150 млрд рублей. Его появление собственник «СУ-155» Михаил Балакин объяснял ошибками в стратегии – компания оказалась сильно закредитована и не смогла справиться с долговой нагрузкой. Арбитражный суд Москвы признал «СУ-155» банкротом. В Петербурге у «СУ-155» осталось два незавершенных проекта. С 2008 года компания строит квартал

Фото: Никита Юрченко



Завершить проекты «СУ-155» планируется до конца 2018 года

«Каменка» на 1,3 млн кв. м жилья, а с 2013 года – ЖК «Новая Каменка» на 270 тыс. кв. м. В проекте «Каменка», который состоит из девяти корпусов, последний корпус был сдан в марте этого года. А в «Новой Каменке» начато строительство шести корпусов из семи. Но объекты еще не сданы. В Петербурге у девелопера более 4 тыс. дольщиков. А в Ленобласти компания в 2013 году начала строить, но не завершила жилой комплекс в Янино, где дольщиками являются 170 человек.

Санатором «СУ-155» выступает банк «Российский Капитал». Минстрой и «СУ-155» уже согласовали график строительства. По предварительным данным, до конца 2017 года будут сданы корпуса ЖК «Новая Каменка», кроме первого (он будет сдан в марте 2018 года). Дома в «Янино Парк» будут также сдаваться в 2017-2018 годах. На завершение всех строек банкрота в Петербурге нужно около 6 млрд рублей и 700 млн рублей – в Ленобласти.

КСТАТИ

Всего после «СУ-155» осталось 155 «недостроев» в 14 регионах, на их достройку нужно более 40 млрд рублей. Из них жилых домов – 147, в них продано более 16 тыс. квартир. В числе дольщиков и пайщиков группы числятся, по меньшей мере, 40 тыс. человек. Все жилые объекты банкрота в России обещают достроить до конца 2018 года.

НОВОСТИ

«Золотые мастерки» – лучшим строителям

В Петербурге 20 апреля 2017 года состоялась торжественная церемония награждения финалистов и победителей конкурса «Строитель года – 2016». В этом году на церемонии были объявлены победители в 13 номинациях, а также обладатели 5 специальных призов.

В сфере строительства жилья комфорт-класса лучшими компаниями были признаны компания Setl City и «Группа ЛСР». Компания Setl City также стала триумфатором в сфере строительства элитного жилья и жилья бизнес-класса. Лучшее жилье в сфере эконом-класса, по мнению экспертов, строит ГК «ЦДС». Среди представителей среднего бизнеса обладателем «Золотого мастерка» стала компания LEGENDA.

«Строителем года», по мнению экспертов профессионального сообщества, стал генеральный директор «Группы ЛСР», президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» Андрей Молчанов. «Золотым мастерком» в личной номинации «За заслуги в строительной отрасли» был отмечен генеральный директор компании «Строительный трест» Евгений Резвов, который в 2016 году отметил свой 80-летний юбилей. Больше полувек своей жизни Евгений Резвов посвятил строительству родного города, пройдя путь от слесаря-сборщика до генерального директора крупной строительной организации. И так, лучшая компания в сфере строительства жилья эконом-класса – ГК «ЦДС». Лучшие компании в сфере строительства жилья комфорт-класса – Setl City и «Группа ЛСР». Лучшая компания в сфере строительства элитного жилья и жилья бизнес-класса – Setl City. Лучшая компания в сфере малоэтажного строительства – «Управляющая компания «КВС». Лучшая изыскательская организация – «ЛентИСИЗ». Лучшая компания в сфере строительства инженерных сетей – «ЭлТех СПб». Лучшая строительная компания среднего и малого бизнеса – LEGENDA. Лучшая компания в сфере выполнения госзаказа – «РосСтройИнвест». Лучшая проектная организация – «ЛЕННИИ-ПРОЕКТ». Социально ответственная компания года – «ЛенСпецСМУ». Лучшая компания по соблюдению правил техники безопасности в строительстве и обеспечению условий охраны труда – ГК «УНИСТО Петросталь». Специальными призами конкурса также были отмечены: Беслан Берсилов, заместитель генерального директора АО «Строительный трест» («Медиаперсона года»); лучшая компания по производству строительных материалов, изделий и конструкций – «Завод слоистых пластиков; лучшее отраслевое учебное заведение – СПб ГБПОУ «Колледж Метрострой». За активное участие в конкурсах профессионального мастерства награждена «Группа ЛСР». Лучшая финансово-кредитная организация на строительном рынке – Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России». Генеральный оператор конкурса – СРО А «Объединение строителей СПб». «Строительный Еженедельник» – постоянный информационный партнер конкурса.

Потенциальная «промка»

Михаил Светлов / РАД подготовил к торгам более 2 га с недвижимостью производственно-складского назначения вблизи Обводного канала. Актив оценен в 160 млн рублей. Эксперты говорят, что в рамках программы реновации территорий Обводного канала старый объект может превратиться в современный деловой комплекс. Но в долгосрочной перспективе. ➔

Российский аукционный дом (РАД) готовит к торгам действующий производственно-складской комплекс с земельным участком по адресу: ул. 2-й Луч, 3А, вблизи Обводного канала и проспекта Обуховской обороны. Площадь участка – 2,16 га. По Генплану, он расположен в зоне И1 (инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, со включением складских и производственных объектов IV и V классов вредности). Так что наилучшее использование этой территории – под деловую функцию. На участке находятся несколько зданий площадью 7,1 тыс. кв. м. Около 65% помещений в них сданы в аренду.

«Сдача в аренду площадей на объекте приносит стабильный доход, однако в перспективе участок целесообразно рассматривать с точки зрения строительства новых административно-деловых объектов. А поступления от аренды обеспечат инвестору дополнительный доход на время разработки и согласования нового проекта», – считает руководитель департамента по продаже корпоративного имущества Российского аукционного дома Елена Тарасова. Актив оценен к торгам в 160 млн рублей. А сам аукцион назначен на 22 мая.

Эксперты считают, что в ходе торгов стартовая цена вырастет незначительно. «Думаю, цена близка к рыночной стоимости актива. Несмотря на то, что эта исторически депрессивная зона начинает развиваться, я не вижу потенциала для обеспечения доходности за счет нового строительства на этом участке (хотя он довольно большой). Во всяком случае, в ближайшее время», – говорит генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев. Он считает, что новый собственник этой территории, скорее всего, проведет реновацию существующих площадей, увеличив долю офисов, повысив ставки аренды и проведя ротацию арендаторов. «В Петербурге есть целая категория инвестирующих в подоб-



По Генплану, участок расположен в зоне И1 – инженерной и транспортной инфраструктур, складских и производственных объектов IV и V классов вредности

ные активы. Им не интересна доходность, которую дают качественные офисные объекты и стрит-ритейл. Полагаю, срок окупаемости должен будет составить 5-7 лет в зависимости от итоговой стоимости приобретения и размера вложений в реновацию», – говорит Андрей Косарев.

«Завершение реконструкции набережных Обводного канала и строительства развязки с проспектом Обуховской Обороны повысит привлекательность всех сегментов недвижимости в этой локации. Но это произойдет в перспективе ближайшей пятилетки. А пока район к популярным для застройщиков я бы не отнес. Так что, ждать активного торга не стоит», – добавляет Виталий Коробов из холдинга «Аквилон-Инвест».

Другие девелоперы указывают на то, что пока процесс редевелопмента промышленных территорий Петербурга идет неактивно. Всего за 2016 год сумма площа-

дей редевелопмента в городе, по данным компании «Петерлэнд», составила 851 га (14% от общей площади промышленного пояса города, который составляет 6,5 тыс. га). Годом ранее в оборот было вовлечено лишь 661 га «серого пояса». «Промышленные территории вовлекаются в оборот. Но медленно. Темп – 1-4% в год», – говорит гендиректор компании «Петерлэнд» Юрий Зарецкий. Главная причина – активная смена градостроительного законодательства в Петербурге, в результате чего меняются параметры застройки участков и их функциональное назначение. «Во всем мире девелоперам дается переходный период, чтобы приспособиться к изменениям. А у нас все меняется в один день. Тебя просто ставят перед фактом. Очень трудно работать», – говорит начальник управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент» Мария Скобелева.

Субстанции на месте ДСК

Михаил Светлов / Домостроительный комбинат «Славянский», входивший в ГК «Балтрос», куплен одним из крупнейших российских производителей фармацевтических субстанций – компанией «Активный компонент».

О закрытии сделки по покупке ДСК «Славянский» в Пушкинском районе Петербурга у строительной компании «Балтрос» на прошлой неделе сообщил президент и совладелец «Активного компонента» Александр Семёнов. По его словам, в сделку вошли земельный участок площадью 5 га по адресу 3-й проезд, 3, и расположенные на нем постройки. Это здание площадью 21 тыс. кв. м (19 тыс. кв. м занимают цеха и еще 2 тыс. кв. м – административно-бытовые помещения). На участке также расположен склад площадью около 1 тыс. кв. м и два небольших

недостроенных объекта общей площадью около 1 тыс. кв. м. Сумма сделки не раскрывается. Но, по оценке экспертов «АРИН», она составила 600-700 млн рублей. Новый собственник собирается переоборудовать промышленное здание под крупнейший в Европе завод по производству активных фармацевтических субстанций, вложив в проект 2 млрд рублей (с учетом покупки имущества ДСК «Славянский»). Создание нового производства позволит «Активному компоненту» увеличить объем выпуска продукции в 2,5 раза – до 100 тонн продукции в год (в том числе, предполагается выход на зарубежные рынки). Запуск нового производства ожидается к концу 2019 года. ДСК «Славянский» выпускал панели для строительства малоэтажных многоквартирных домов и административных зданий.

Компания принадлежала холдингу «Балтрос». В 2013 году, когда почти все проекты компании были сданы, собственники «Балтроса» попытались продать ДСК «Славянский». Его выставили на торги Российского аукционного дома по стартовой цене 1 млрд рублей. Но покупателей найти не удалось. В 2015 году в «Балтросе» прошла реструктуризация – предприятие решило сосредоточиться на строительстве инфраструктурных проектов в качестве генподрядчика и на проектировании. «Строительный рынок Петербурга и Ленобласти

стал чрезвычайно конкурентным. В результате узкая специализация становится неэффективной. Поскольку девелопер закончил два крупных проекта, ДСК «Славянский» ему просто больше не нужен», – рассуждает коммерческий директор «ФиннГрад» Вячеслав Засухин.

«Фармацевтический рынок, напротив, активно развивается. Фармпроизводители ощутили на себе эффект импортозамещения. А ДСК в городе и так немало. Есть даже проблемы с их загрузкой», – заключил один из девелоперов.

КСТАТИ

В начале 2010-х годов «Балтрос» входил в тройку крупнейших петербургских застройщиков – сдавал по 200-250 тыс. кв. м жилья в год. Главные его проекты – жилые комплексы «Новая Ижора» и «Славянка» в Пушкинском районе, значительная часть жилья в которых была возведена для Министерства обороны РФ.

Гидроизоляция подстроилась под кризис

Виктор Краснов / В условиях стагнации строительного рынка существенно усилилась борьба за клиента на рынке гидроизоляционных материалов. ➔

По данным Росстата, в 2016 году рынок строительных изоляционных материалов просел на 3,4%. При этом в целом стройпроизводство в стране упало сразу на 10%.

Под отраслевым давлением

Игроки сегмента гидроизоляционных материалов по-разному оценивают текущую ситуацию, но признают влияние отраслевых проблем. По словам заместителя генерального директора по продажам гидроизоляции PLASTFOIL компании «ПЕНОПЛЭКС СПб» Максима Самарина, несомненно, кризис повлиял на объем рынка гидроизоляционных материалов. Емкость его уменьшилась, и, соответственно, увеличилась и конкуренция. Кроме того, значительно сократилось количество складских и коммерческих зданий, приостановились многие инвестиционные проекты строительства подземных зданий и сооружений.

Руководитель направления КМС СБЕ «Полимерные мембраны и ПИР» корпорации «ТехноНИКОЛЬ» Максим Батуков полагает, что в целом производство гидроизоляционных материалов осталось примерно на том же уровне, если не считать, что произошло небольшое перераспределение объемов между сегментами различных гидроизоляционных материалов.

Своя точка зрения и у компаний, непосредственно занимающихся гидроизоляционными работами. «По нашим наблюдениям, кризис коснулся практически всех предприятий, задействованных в данной отрасли. Как лакмусовая бумажка – последняя выставка «ИнтерСтройЭкспо». Там мы не увидели многих игроков, экспонировавшихся из года в год. На вопрос – почему в этом году не выставляетесь, ответ

Жесткая ориентированность на импортные материалы остается только у иностранных инвесторов

простой – нет денег», – рассказывает коммерческий директор компании «Оптимум Прайс» Данил Круглов.

В процессе замещения

Один из трендов рынка гидроизоляции (впрочем, как и всей строительной отрасли) – процесс импортозамещения. По мнению специалистов, он идет достаточно активно. По словам Максима Батукова, в тех сегментах, где работает «ТехноНИКОЛЬ», доля российских продуктов превышает 90%. «Отечественные производители увеличивают производственные мощности, помимо этого некоторые иностранные компании начинают размещать свои производства на мощностях, расположенных в России. Все это делает российский рынок гидроизоляционных материалов более насыщенным и провоцирует производителей постоянно работать над качеством своих материалов», – отмечает он.

Схожие выводы делает и Максим Самарин: «Благодаря высокому курсу валют, отечественным материалам удалось захватить долю импортных. И в целом, с каждым годом доверие потребителей к российской продукции увеличивается



Фото: Никита Кречков



К качеству материалов клиенты предъявляют все больше требований

не только по причине цены, но и в связи с высокими стандартами качества. Жесткая ориентированность на импортные материалы остается только у иностранных инвесторов, которые пытаются использовать для себя более привычные материалы и не всегда доверяют российским аналогам, но и этот процесс с каждым годом изменяется в сторону российских гидроизоляционных материалов».

Между тем, по мнению Данила Круглова, не все материалы для гидроизоляции достойного качества имеются у российских производителей. По его словам, в некоторых случаях не обойтись без немецких, австрийских, итальянских

продуктов, обладающих уникальными характеристиками. Однако в массовой доле применяемых материалов они составляют не более 5-10%.

С упором на качество

По словам Максима Батукова, качество гидроизоляционных материалов постоянно повышается в силу растущей конкуренции и новых технологий производства. Появляются и новые стандарты строительства, что обусловлено различными факторами – от появления новых технологий до глобальных изменений погодных условий. Так, уже обновилась требования по пожаробезопасности, экологичности и энергоэффективности зданий, изменились нормы снеговой нагрузки.

Гидроизоляционные материалы относятся к той категории, в которой ухудшение качества повлечет мгновенный вал рекламаций, споров, в том числе судебных, отмечает Данил Круглов. «Поэтому какого-то ухудшения качества материалов мы не замечаем, хотя и используем достаточно обширный пул брендов. Так, в настоящее время все большую популярность приобретает гидроизоляция на цементной основе – ввиду непритязатель-

ности в использовании, адекватной стоимости, а также лобби производителей, которые доносят до проектировщиков свои инновации. При этом практически не сдает позиции рулонная гидроизоляция. Также мы очень рады тому, что несмотря на кризис многие заказчики в области реставрации объектов, в том числе культурного наследия, выбирают сразу одну из самых дорогих, но при этом самых надежных технологий – инъектирование бетона», – рассказывает специалист.

По мнению Максима Самарина, рынок гидроизоляционных материалов в РФ очень емкий, но доля качественных материалов, не требующих дорогостоящих ремонтов, крайне невысока. Клиенты не хотят переплачивать, но и использовать некачественные материалы также не хотят. Скорее, даже наоборот: уменьшение бюджетов требует от людей выбора материалов, не требующих частых ремонтов, и, соответственно, приводит к сокращению бюджетов на эксплуатацию.

«По привычке, многие потребители используют устаревшие битумные материалы. Но в сегменте больших плоских кровель, более 5 тыс. кв. м, уже давно не стоит вопрос, какой тип гидроизоляционных материалов использовать – битумный или полимерный. Конечно, используют полимерные мембраны, в том числе по причине быстрой укладки и уменьшения общего периода кровельных работ. На объектах меньшей площади ситуация другая, и многие компании не готовы переходить на более современные материалы в связи с отсутствием опыта работы и необходимого оборудования. Но с каждым годом количество компаний, доверяющих полимерным материалам, становится все больше», – резюмирует Максим Самарин.

цифра

3,4%

составило падение рынка строительных изоляционных материалов в 2016 году

АСН ИНФО

НОВОСТИ

➔ **Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин поручил Комитету по градостроительству и архитектуре** провести анализ обеспеченности объектами социального, коммунально-бытового назначения, объектами инженерной и транспортной инфраструктур, сообщает портал asninfo.ru. На основе данных, предоставленных профильными отраслевыми исполнительными органами, формируются «температурные карты», отображающие текущую и перспективную ситуацию обеспеченности по указанным направлениям. В настоящее время КГА завершил работу по подготовке материалов, отображающих обеспеченность города общеобразовательными и дошкольными образовательными организациями.

➔ **В Петербурге в 2016 году зарегистрировано 55,531 тыс. сделок на рынке новостроек.** Это второй по количеству результат по стране, сообщает портал asninfo.ru. Всего Росреестр зарегистрировал 635 826 сделок на рынке новостроек, из которых 286 272 ДДУ пришлось на 6 регионов России: Московскую область (81 709), Санкт-Петербург (50 531), Краснодарский край (50 493), Ленинградскую область (38 868), Москву (35 708) и Новосибирскую область (28 963). По подсчетам аналитиков «Метриум Групп», в данных субъектах заключается 45% договоров долевого участия от их общего числа по стране. Причем доля сделок, пришедшая на данные субъекты, возрастает. Если в 2016 году их удельный вес в общем числе сделок с «первичкой» по стране составлял 45%, то в 2015 году он достигал только 41%.

➔ **Госстройнадзор Петербурга информирует своих заявителей** об участившихся случаях предоставления документов, не отвечающих соответствующим требованиям, что влечет за собой отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию и последующие затруднения в процессе регистрации прав собственности.

С начала этого года вступили в силу Приказы Минэкономразвития России (№953 от 18.12.2015 г. и №90 от 01.03.2016 г.), которыми была утверждена новая форма технического плана объекта капитального строительства и требования к подсчету площадей здания. По старой форме, техпланы, изготовленные до 1 января 2017 года, в Федеральную кадастровую палату можно предоставить только до 1 июля этого года.

Практика проверки документов в Госстройнадзоре показывает, что техпланы не удовлетворяют требованиям закона, и ведомство вынуждено отказывать в выдаче разрешений. Кроме этого, неправильно составленный техплан затягивает процедуру постановки объекта на кадастровый учет. В связи с этим надзорное ведомство рекомендует заявителям обратить внимание на соответствие содержания технического плана требованиям Приказов Минэкономразвития.

УТОЧНЕНИЕ

В номере «Строительного Еженедельника» от 24 апреля 2017 года на стр. 10 в публикации «Олег Михеев: «Электронные сервисы исключают коррупционную составляющую» была допущена неточность. Во втором абзаце вместо «Мы унаследовали свои старые системы из ЕГН и АИС АГРП» следует читать «Мы унаследовали свои старые системы из ЕГРП и ГКН». Приносим свои извинения.

Свидетели эпохи: 2006 год

Дарья Литвинова / Период 2005-2007 годов сегодня принято вспоминать с теплой ностальгией и называть не иначе, как «докризисные времена» и «тучные годы». Это время прихода в Петербург крупных инвесторов, старта новых проектов, роста объемов строительства и ипотеки. ➔

Официальная статистика Смольного за 2006 год свидетельствует о значительном росте экономических показателей. Год признан успешным и в области развития промышленности, и сельского хозяйства, и торговли, и строительства. Город ставит рекорды по показателям ввода жилья. В 2005 году петербургские строители возвели 2,2 млн кв. м, в 2006-м – 2,3 млн кв. м, а в 2007 году – 2,6 млн кв. м. «При советской власти строилось самое большее в год – 1,7 млн кв. м. Мы перешагнули эту планку!» – горда успехами губернатор Петербурга Валентина Матвиенко.

Эра комплексного развития

2006 год – время начала первых проектов комплексного освоения территорий (КОТ) в новейшей истории Петербурга. Среди них – «Балтийская жемчужина» на Юго-Западе, «Северная долина» вблизи станции метро «Парнас», микрорайон «Славянка» в Пушкине. После принятия Генплана в 2005-м году Валентина Матвиенко заявила, что «практике уплотнительной застройки пришел конец». Городское Правительство приняло Постановление «О комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства», в котором была регламентирована процедура привлечения частных компаний к инженерной подготовке территорий путем проведения открытых торгов. «Приманкой» для инвесторов должно служить исключительное право на приобретение в собственность или получение в аренду на 49 лет земельных участков под строительство на инженерно подготовленной территории. Город готовит к торгам участки в Северо-Приморской части Приморского района, юго-западной части Приморского района, в Выборгском районе, несколько больших участков на Юго-Западе.

Кроме того, застройщики начинают активно «столбить» места в рамках проектов развития территорий в Ленинградской области, прилегающих к зоне строительства КАД. Утвержден Генплан развития территории Кудрово. Согласно документу, в ближайшие годы на месте деревни планируется возвести целый город. Объем будущего строительства – 1,5 млн кв. м. Застройка мыслилась среднеэтажной (7-9 этажей), население Кудрово должно было составить около 40 тыс. человек. Пионером освоения кудровских земель станет ИСК «Отделстрой» с проектом ЖК «Новый Оккервиль», строительство которого начнется в 2007 году.

Наблюдается беспрецедентный рост цен на жилье как в Москве, так и в Петербурге, где в 2006-м за первые полгода цены на типовое жилье выросли на 60%, а в сегменте элитного жилья и жилья бизнес-класса – на 80%. Темпы роста цен в начале года составляли 1,5% в неделю, а в августе – до 5% в неделю. Власть пытается противодействовать росту цен – генеральный прокурор РФ дал поручение Федеральной антимонопольной службе провести в Москве, Московской области и Петербурге расследование причин безудержного удорожания. Эксперты рынка причину ажиотажа видят в значительном превышении спроса над предложением. «Я давно не видела таких очередей. Мы даже шутим, что квартиры надо продавать не больше одной в одни руки», – комментирует ситуацию директор департамента инвестиций «Эталон ЛенСпецСМУ» Ирина Онищенко.



2006 год также отмечен оживлением ипотечного кредитования. В 2005 году количество выданных ипотечных кредитов в Петербурге составило 4,5 тыс., в 2006-м – в два раза больше, почти 11 тыс. По особому сценарию развивается ипотека в Ленобласти. Из-за большого количества сельских поселений и удаленности городов друг от друга ипотечная инфраструктура до 2005 года в области практически полностью отсутствовала. В 2005 году Ленобл-АИЖК развернуло филиальную сеть в некоторых крупных городах, что позволило Ленобласти выдать в 2006 году около 1600 ипотечных кредитов.

Застройщики начинают активно «столбить» места в рамках проектов развития территорий в Ленинградской области

К слову, в Петербурге пионером кредитования долевого строительства был «Промышленно-строительный банк», который заключил с компанией «Северный город» (входит в холдинг RBI) соглашение по шести объектам. Через некоторое время на рынок вышел «Райффайзенбанк», который договорился с «Петербургстрой Skanska». Следующим стало соглашение «ЮИТ Лентек» и «Международного Московского Банка», затем сразу с несколькими банками заключила соглашения «Петербургская недвижимость», после чего в ипотеку «вписались» и другие застройщики.

В инвестиционном потоке

Петербург охвачен инвестиционной лихорадкой. Так, принято принципиальное решение о строительстве нового стадиона, отвечающего стандартам ФИФА и УЕФА, в западной части Крестовского острова. Стадион приобрел зримые очертания: по итогам архитектурного конкурса лучшим признан проект знаменитого японского архитектора Кисё Курокавы. Пожалуй, это едва ли не единственный

случай в современной истории города, когда проект иностранного архитектора был воплощен в жизнь. Впрочем, сам маэстро свое детище не увидел – он умер в октябре 2007 года.

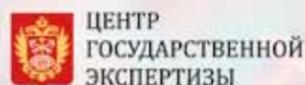
Окончательно решен вопрос о начале строительства многофункционального комплекса на Лиговском проспекте на месте печально известной «ямы». Вторая сцена Мариинского театра, возводимая по проекту французского архитектора Доменика Перро, должна быть сдана в 2009 году. Начинается реконструкция квартала улиц Шкапина – Розенштейна, отдельных корпусов Апраксина Двора,

отношение к культурному наследию, насыщенность общественными функциями и экономическая составляющая», – заявила тогда губернатор Петербурга. Однако в таком варианте проект реализован не будет. В 2007 году у Шалвы Чигиринского возникнут большие долги, он будет вынужден распродать весь свой бизнес и уехать в США. По поводу Новой Голландии в 2010 году Валентина Матвиенко выскажет иное мнение: «Проект Нормана Фостера экономически не состоятелен. Его надо сократить в масштабах и объемах». На реконструкцию острова будет объявлен новый конкурс.

В западной части Васильевского острова начинается еще один «громкий» проект – «Морской фасад». Он предполагает образование в Финском заливе искусственной территории площадью 476 га методом гидронамыва. За право создать намывную территорию такого масштаба компания «Терра Нова» (связанная с холдингом First Quantum депутата Госдумы РФ Виталия Южилина) заплатила Петербургу 5,3 млн долларов. На искусственно созданных землях должно появиться 1,8 млн кв. м жилья и 700 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. В 2012 году городские власти, которые обещали обеспечить намыв инженерными сетями, социальными объектами и дорогами, отказались от своих заявлений, и реализация девелоперских проектов на новой земле затянулась. Забегая вперед, скажем, что к 2017 году на намыве будет образовано 170 га новых территорий, из которых 32 га занял пассажирский порт «Морской фасад».

КСТАТИ

В 2006 году газета «Строительный Еженедельник» вновь была названа лучшим профессиональным СМИ в сфере строительства, по версии профессионального конкурса «Строитель года», а также по признанию коллег, став лауреатом конкурса журналистов Санкт-Петербурга и Ленинградской области «Золотой гвоздь» в номинации «Лучшее специализированное СМИ».



Уважаемый Вячеслав Серафимович!

От всего коллектива Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» и от меня лично примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения.

Пусть присущие Вам высокие деловые и профессиональные качества, целеустремленность и оптимизм будут способствовать новым достижениям и успехам на благо нашему городу – Санкт-Петербургу!

Желаем Вам доброго здоровья, энергии, счастья и благополучия.

Директор СПб ГАУ «ЦГЭ» И. Г. Юдин



РЕКЛАМА

Уважаемый Вячеслав Серафимович! *Поздравляю Вас с Днем рождения!*

Желаю крепкого здоровья, мира и согласия в Вашей семье, благополучия и успехов! Вы многое делаете для нашего города, вносите вклад в развитие и процветание Санкт-Петербурга.

Профессиональный подход к делу, ответственность и дальновидность позволяют Вам принимать взвешенные и верные решения и успешно воплощать в жизнь масштабные проекты. Пусть удача Вам сопутствует во всём!

Генеральный директор ГК «ЦДС»
М. А. Медведев



ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

1 мая

Браверман Александр Арнольдович,
генеральный директор, член Совета директоров
АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства»

Чмырёв Владимир Анатольевич,
президент Ассоциации СРО «БСК»

7 мая

Макаров Вячеслав Серафимович,
председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга

Зубов Николай Алексеевич,
генеральный директор ООО «Тоннельный отряд-4»,
ЗАО «Железобетонные Конструкции и Детали»

8 мая

Джикович Владимир Великович,
президент Ассоциации «Банки Северо-Запада»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

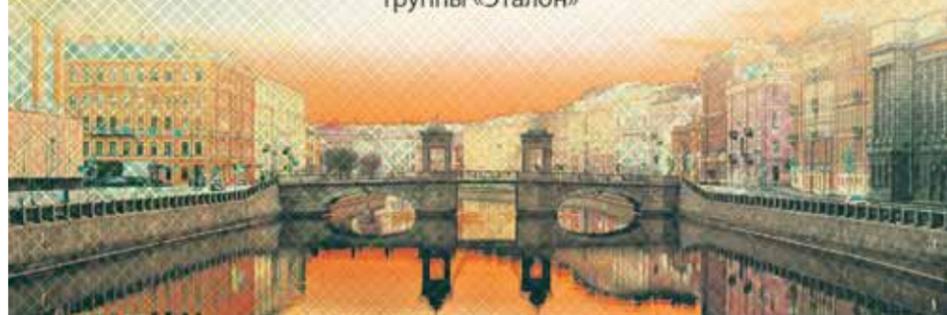
Уважаемый Вячеслав Серафимович!

*Примите самые теплые поздравления
в День Вашего рождения!*

Законодательное собрание Санкт-Петербурга под Вашим руководством утвердило немало полезных и важных для города законопроектов. Благодаря этому Петербург остается привлекательным городом не только для туристов, но и для инвесторов, в том числе – строителей.

В Ваш День рождения искренне желаем Вам сохранять бодрость и оптимистичный взгляд на жизнь. Успехов Вам на законодательном поприще, поддержки близких, здоровья и личного благополучия!

Коллектив
Группы «Эталон»



Группа Эталон

Эталон
ЛенСпецСМУ

РЕКЛАМА

ГОТОВЫЕ ТРЁШКИ У МЕТРО

4,5^{ОТ}

МЛН РУБ.*



Идёт заселение!

* ЦЕНА УКАЗАНА ЗА ТРЕХКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ ПЛОЩАДЬЮ 76,87 М2 В ЖК «ДЕСЯТКИНО», 1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА. ПРИ УСЛОВИИ 100% ОПЛАТЫ В ТЕЧЕНИЕ 5 БАНКОВСКИХ ДНЕЙ. АДРЕС КОМПЛЕКСА: ЛЕН. ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ Р-Н, МУРИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ПОС. МУРИНО, УЛИЦА ШУВАЛОВА, Д. 10/18. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО.

СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА
NORMANN 13 лет с вами!

ОТДЕЛ ПРОДАЖ **425-39-63**
www.normann.ru

ПЛ. АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО, Д. 2, ЛИТ. Е, БИЗНЕС-ЦЕНТР «МОСКВА», 6 ЭТАЖ | СТ. МЕТРО «ПЛ. АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО-1», ВЫХОД К ГОСТИНИЦЕ «МОСКВА» | ПН-ПТ: 9.00 – 20.00 СБ: 11.00 – 18.00

Строительный ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР

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

Перечень документов, подлежащих публикации:

- ✓ Постановление Правительства Санкт-Петербурга
- ✓ Акт о выборе земельного участка
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Изменения в проектную декларацию
- ✓ Распоряжение Комитета по строительству
- ✓ Любое другое информационное сообщение

Оперативность размещения гарантируем!



Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 865 («О Порядке официального опубликования правовых актов Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга») официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Строительный Еженедельник».

8 (812) 605-00-50

dok@asninfo.ru