

События

Активность казахстанских девелоперов в Петербурге растет, говорят эксперты.



Казахи увеличили портфель, стр. 3

Проблема

Жители Мурино и Нового Девяткино провели экскурсию для районных чиновников по самым проблемным местам.



Дорожные споры, стр. 14

Новости регионов, стр.18 • Арбитраж, стр. 19

Фото: Пресс-служба правительства Ленинградской области



Павел Постовалов: «Юбилей Ленобласти – повод для масштабного проекта»

О борьбе с нелегальными перевозчиками, транспортном обслуживании новостроек, строительстве ТПУ рассказал руководитель Управления по транспорту Ленобласти Павел Постовалов. (Подробнее на стр. 13) ➔

Фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

ООО «Союзпестрой-Эксперт»

свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013
свидетельство об аккредитации №РА.RU.610981 от 06.09.2016

ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

198188, Санкт-Петербург, ул. Васи Алексеева, 9, к. 1
Тел.: 923-54-17, 967-06-57, факс: 747-18-15
www.expertiza.city, e-mail: info@expertiza.city

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

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

Санкт-Петербургский городской филиал Государственного автономного учреждения «Московская государственная экспертиза»

Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург, Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221
тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

*Скидка действует с 1.02.2017 по 28.02.2017

INPRINT.RU
ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНОЙ ПЕЧАТИ

7%*
СКИДКА

ПОЛУЧИ СКИДКУ 7% НА СКАНИРОВАНИЕ, КОПИРОВАНИЕ, ПЕЧАТЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО КODOVOMY СЛОВУ "СОГЛАСОВАНО"

in print +7 (812) 244-000-4

«Группа ЛСР» шагнула на Петровский

Михаил Светлов / На прошлой неделе «Группа ЛСР» сообщила, что закрыла сделку по покупке более 13,6 га на Петровском острове под строительство элитного жилья. Ее оценивают в 4 млрд рублей. Петровский остров становится новым центром притяжения элитных девелоперов города, которые до этого тяготели к историческому центру и Крестовскому острову. ➔

Речь идет об участках на Петровском проспекте, 9-11 (6,2 га), и на Ремесленной улице, 17 (7,4 га). Сумма сделок не раскрывается. По оценке гендиректора Docklands Development Екатерины Запороженко, девелопер заплатил за активы в совокупности 3,5-4 млрд рублей.

Имя продавца земли также держится в секрете. Известно, что часть участка на Петровском проспекте – это территория бывшего завода «Бавария», которую готовила под застройку компания «Ховард». По данным Росреестра, компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» с октября 2016 года владеет этим участком. Он находится в залоге у владельцев паев ЗПИФ «Долгосрочные инвестиции – Петровский остров» до 2021 года. Таким образом, сделка совершена с рассрочкой платежа. А на Ремесленной улице тот же «Ховард» собирался строить III очередь своего собственного элитного проекта. В компании «Ховард» ситуацию не комментируют.

В пресс-службе «Группы ЛСР» сообщили, что на купленных участках собираются построить 200 тыс. кв. м элитного жилья с социальной и коммерческой инфраструктурой. Работа над проектами будет разбита на несколько очередей. Старт продаж в I очереди намечен на осень 2017 года. Завершить строительство «Группа ЛСР» планирует к 2022 году, при этом ее пресс-служба отмечает: «Всего на Петровском острове запланировано стро-

ительство 380 тыс. кв. м жилья. Так что, больше половины этих площадей придется на наши проекты».

Инвестиции в стройку такого масштаба, по оценке Ольги Морозовой из АН «Адвекс», составят 20-25 млрд рублей.

Петровский остров долгие годы был обширной промышленной территорией (его общая площадь около 130 га) в центре города. Но в последние годы ее статус стремительно меняется. Концепцию застройки острова жильем разработала компания «Ховард». Смольный ее

29% территории острова будут занимать жилые объекты, 14% – общественно-деловые, 20% – рекреационные.

утвердил в 2015 году. Согласно этому базовому документу, 29% территории острова будут занимать жилые объекты, 14% – общественно-деловые, 20% – рекреационные. До 2025 года на острове может появиться около 1,5 млн кв. м новой недвижимости. В том числе более 838 тыс. кв. м жилья. Сейчас уже около 60 га земли Петровского острова находится в руках инвесторов, которые в ближайшие 3-5 лет построят там около 400 тыс. кв. м.

На острове уже заявлены три жилых комплекса высокого класса. Это жилой

комплекс класса «де люкс» Royal Park (Петровский проспект, 2) от ГК «Кортрос» и два жилых комплекса бизнес-класса «Петровская Ривьера» (Петровский проспект, 20) от холдинга RVI, а также Ostrov (Ремесленная улица, 2А) от компании «Строительный трест». Их общая площадь – 80 тыс. кв. м. Вышел на рынок и объект компании Setl City на Петровском проспекте, 26Б. А в перспективе к ним присоединится девелоперская компания «Леонтьевский мыс», которая еще в 2013 году приобрела на торгах здание



Фото: Михаил Юрченко

нению и ауре мало чем будет отличаться от Крестовского острова. Но это произойдет не скоро. Первые жители должны быть готовы к тому, что еще лет десять будут жить в процессе перемен», – говорит Михаил Ривлин, заместитель председателя правления ООО «Охта Групп» (девелопер проекта Art View House).

С коллегой согласна директор по развитию компании «Л1» Надежда Калашникова. По ее словам, формирование элитной локации – долгий процесс. «Он может растянуться на 10-15 лет. Пока будет идти активное строительство, цены на жилье вряд ли будут расти», – говорит Надежда Калашникова.

БЭСКИТ
МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ**
строительства

25-й год экспертной деятельности

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

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

Санкт-Петербург

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

WWW.Y-EXPO.RU

31 марта - 2 апреля 2017

ЭКСПОФОРУМ

Организатор -
ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 324-70-05

ГОРОДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАРУБЕЖНАЯ
И КУРОРТНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости ЦСЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ	Партнер Ярмарки недвижимости NDG NAVIS DEVELOPMENT GROUP
Официальный партнер Ярмарки недвижимости УНИСТО Петроград	Партнер Ярмарки недвижимости Балтийская жемчужина
Спонсор программы «Недвижимость - в доход!» E3 Investment	Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости ПРОДАЖА КВАРТИР Петербургская Недвижимость

РЕКЛАМА

Казахи увеличили портфель

Михаил Светлов / Компания «Базис-СПб» из Казахстана заявила о двух новых проектах в Петербурге. Она построит жилье на участке завода «Климов», а также в партнерстве с корпорацией РМІ возведет жилой комплекс на Васильевском острове. Инвестиции в эти две стройки оцениваются почти в 4 млрд рублей. Активность казахстанских девелоперов в Петербурге растет, говорят эксперты. ➔

О планах компании «Базис-СПб» построить два крупных жилых комплекса в Петербурге рассказал гендиректор компании Александр Игнатов. По его словам, компания приобрела у корпорации «Ростех» под застройку часть территории завода «Климов» у станции метро «Лесная». За 1,9 га на ул. Белоостровской, 9, девелопер заплатил 400 млн рублей. На участке появится жилой комплекс класса «комфорт» общей продаваемой площадью 36,5 тыс. кв. м. В составе комплекса также будут паркинг и коммерческие помещения. «На площадку выйдем через год-полтора, поскольку еще предстоит утвердить градплан участка. Инвестиции составят примерно 2,5 млрд рублей. Брать кредит под этот проект не планируем. Строить будем на собственные деньги и средства дольщиков», – сообщил Александр Игнатов. И добавил, что второй участок завода «Климов» – 8 га на Кантемировской ул. 11, который тоже освобожден от производства и будет в перспективе застроен жильем – интересует «Базис-СПб». Но предложение от собственника о его покупке пока не поступало.

Эксперты считают, что у нового проекта «Базис-СПб» хорошие перспективы. «Выборгский район – один из самых востребованных у покупателей квартир. Особенно его часть, расположенная недалеко

Фото: Никита Кречков



от центра города. Учитывая, что в данной локации строится очень мало, проект, безусловно, будет успешным», – считает вице-президент BECAR Asset Management Group Илья Андреев.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg, также считает локацию перспективной, поскольку она близка и к станциям метро «Лесная» и «Черная речка», и к объектам социальной инфраструктуры.

Второй новый проект «Базис-СПб» – жилой дом на Васильевском острове, недалеко от трамвайного парка №3. Речь о строительстве комплекса общей про-

даваемой площадью почти 19 тыс. кв. м на участке 0,8 га на пересечении Среднего проспекта В. О. и 24-й линии В. О. В здании также будут паркинг и коммерческие помещения. Инвестиции в проект составят 1,3 млрд рублей. Разрешение на застройку этой территории Госстройнадзор выдал девелоперу в январе этого года. Ранее девелоперский проект по этому адресу собиралась реализовывать корпорация РМІ Евгения Финкельштейна. Александр Игнатов пояснил, что проект будет реализован в партнерстве со структурами РМІ: «Мы покупаем долю в этом проекте у наших партнеров. Но сделка еще

не завершена. Дальше будем вместе его финансировать».

«Линии с меньшим порядковым номером пользуются значительно большим спросом у покупателей. При этом, если не брать в расчет объекты эконом-класса на намыве, то предложения новостроек на Васильевском острове почти нет. Поэтому можно с уверенностью говорить, что небольшой дом комфорт-класса будет востребован», – говорит Илья Андреев.

Эксперты отмечают, что активность девелоперов из Казахстана в Петербурге растет. Холдинг Meridian Capital реализовал проект ТРК «Галерея» у Московского вокзала, приобретенный затем американским фондом Morgan Stanley. Тот же Meridian Capital построил ЖК «Времена года» на Московском проспекте (бывшая территория завода «Петмол») и ведет переговоры с казахстанской BIGroup о привлечении ее в качестве генподрядчика для развития последнего участка на территории «Петмола». «Инвесторы из Казахстана постепенно замещают в Петербурге европейский бизнес, который из-за кризиса и политики снижает активность. Этому также способствуют общее экономическое пространство и близкий менталитет: все мы родом из Советского Союза», – говорит девелопер Олег Барков.

➔ справка

Компания «Базис-СПб» присутствует в Петербурге с 2008 года. В ее активе завершенный проект ЖК бизнес-класса Lumiere в Петроградском районе. Девелопер входит в корпорацию «Базис-А», которая была создана в Казахстане в 1991 году и работает на рынке жилой, коммерческой и индустриальной недвижимости, в том числе в нескольких регионах России, а также в Канаде (Bazis International Group).

➔ точка зрения

Геннадий Щербина: «Новые требования 214-ФЗ усилят наши конкурентные преимущества»

Анастасия Лаптёнок / Геннадий Щербина, генеральный директор АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон»), рассказал о том, с какими результатами компания завершила 2016 год и каковы планы на год юбилейный.

– Геннадий Филиппович, какие из событий и проектов компании в 2016 году Вы оцениваете как наиболее значимые?

– Событий было много, для нас это был год интересной и плодотворной работы. Наша компания завершила проект комплексного освоения территории – жилой комплекс «Царская столица» общей площадью 390 тыс. кв. м. Это важная веха. Сдали в эксплуатацию и передали городу современную школу на 825 мест в жилом комплексе «Ласточкино гнездо».

Начали строительство нашего самого глобального на сегодняшний день проекта в Петербурге – квартала «Галактика». До 2022 года в нем предполагается построить порядка 830 тыс. кв. м.



Инвестиции составят более 60 млрд рублей.

2016-й был очень успешен для ЛенСпецСМУ, мы получили несколько премий: в очередной раз подтвердили звание «Надежный застройщик России», удостоились специальной премии от вице-губернатора Петербурга Игоря Албина за вклад в развитие социальной инфраструктуры Петербурга. Кроме того, многие наши объекты получили награды как за качество, так и за организацию строительства.

В целом мы выполнили все планы, реализовали все наши

стратегические задания, все объекты были сданы в эксплуатацию в срок.

– На что делает ставку компания, привлекая покупателей?

– В первую очередь, это надежность, качество, комфорт. Мы гордимся тем, что за 30 лет не задержали сдачу ни одного корпуса. Мы слышим клиентов и понимаем их потребности.

Кроме того, компания ЛенСпецСМУ готова предложить новые оригинальные планировки и новые опции,

справка

➔ АО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») – одна из крупнейших строительных компаний на рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге, с 30-летней историей.

В 1987 году на базе объединения «Союзэлектронстрой» было образовано Ленинградское Специализированное Строительно-Монтажное Управление. Впоследствии была создана Группа компаний «Эталон», в которой АО ССМО «ЛенСпецСМУ» является крупнейшей организацией. ЛенСпецСМУ одним из первых применило комплексный подход в освоении территории. Компания реализует проекты, которые позволяют создать полноценную жилую среду, и возводит целые жилые кварталы. В домах застройщика сформирована вся необходимая социальная и коммерческая инфраструктура.

которые сегодня становятся неотъемлемыми элементами комфорта. Комфорт внутри квартиры, в местах общего пользования, во дворе...

Сегодня очень много говорят о жилой среде – и для нас это не пустые слова. Каждый наш жилой комплекс мы стараемся сделать удобным, комфортным для проживания. Например, в жилом комплексе «Самоцветы», который будет завершен в 2018 году, планируется организация центрального променада. Это будет общегородское простран-

ство с прогулочными зонами и интересным арт-объектом. Мы стремимся к тому, чтобы наши новоселы чувствовали себя уютно. Для них созданы уютные закрытые внутренние дворики, оборудованные детскими площадками и зонами для отдыха. И подобный подход мы планируем развивать в дальнейшем.

– Новый год принес новые правила: начали действовать изменения в ПЗЗ Петербурга и в 214-ФЗ. Как это отразится на работе ЛенСпецСМУ?

– Изменения в 214-ФЗ мы воспринимаем как новый этап конкурентной борьбы. ЛенСпецСМУ, как и вся ГК «Эталон», к этой борьбе готово, так как полностью отвечает новым требованиям.

В конечном итоге, все равно выигрывает потребитель, а мы изначально ставили во главу угла клиентоориентированность. Благодаря накопленному опыту, расширение списка требований к застройщикам для нас – скорее конкурентное преимущество, а не препятствие.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

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



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

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

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

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

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

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

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

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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян



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

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

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

При использовании текстовых и графических материалов
газеты полностью или частично ссылка на источник
обязательна.

Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Паспорт объекта»,
«Точка зрения», «Достижения», публикуются на правах
рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник.
Ленинградская область»

16+

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:

ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113
Тираж – 5500 экземпляров
Заказ № 7

Подписано в печать по графику 27.01.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 27.01.2017 в 17.00



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



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



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



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



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



Цитата недели

Фото: Интерпресс/Елена Пальм



**Дмитрий Песков, пресс-секретарь
Президента РФ:**

«Работа по внедрению ЕГРН ведется напряженная,
технологически получается не все, но никто сложа
руки не сидит».

Подробности на стр. 7



Цифра недели

за **5,8 млрд рублей**

построит ГК «Ташир» жилой комплекс
в «судебном квартале»

Подробности на стр. 6

Депо подорожало

Михаил Светлов / Стоимость контракта на депо «Южное» выросла на 30%, до 5,5 млрд рублей. Это связано с тем, что в лот включили не только строительные работы, но и закупку оборудования. Конкурс будет объявлен до конца января. Главным претендентом на контракт считают компанию «Метрострой». Бывший исполнитель контракта, компания «Трансстрой», оспаривает его расторжение в суде. ➔

Новый конкурс на строительство депо «Южное» будет объявлен в ближайшие дни. Как следует из раскрытия информации к тендеру, максимальная цена контракта составит 5,5 млрд рублей. Ранее называлась более скромная сумма – 4,27 млрд рублей. В Смольном (а заказчиком работ выступает Дирекция транспортного строительства при Комитете по развитию транспортной инфраструктуры) пояснили, что ранее в стоимость контракта не включали закупки необходимого оборудования. Но позже было решено объединить два заказа в один контракт, из соображений эффективности. В текущем году на работы по достройке депо предполагают выделить 3,65 млрд рублей, а в следующем – 1,82 млрд рублей. Тендер пройдет в форме запроса предложений. Завершить работы нужно к осени 2018 года. Но в Смольном заверили, что рассчитывают завершить проект раньше – к концу текущего или началу 2018 года.

До декабря 2016 года строительством депо «Южное» занималась корпорация «Трансстрой». Но Смольный расторг контракт в одностороннем порядке из-за срыва сроков работ по контракту. Кроме того, проверка Смольного выявила, что

часть работ в проекте была выполнена некачественно. На 1 декабря 2016 года «Трансстрой» не погасил авансы в размере 360 млн рублей. Хотя общая сумма освоенных подрядчиком на эту дату средств составила 3,1 млрд рублей.

В «Трансстрое» на это заявляли, что выполняют все работы четко по графику и даже с небольшим его опережением. И сейчас компания оспаривает расторжение контракта в суде.

Кто будет достраивать депо «Южное», пока можно только гадать. Но главным претендентом на контракт эксперты называют «Метрострой». «Именно эта компания конкурировала в первом тендере с «Трансстроем». Но проиграла по критерию «обеспеченность кадровыми ресурсами», – напоминает один из экспертов. Кроме того, именно «Метрострой» по просьбе Смольного завершает проект стадиона на Крестовском за тем же «Трансстроем» и строит станции метро Фрунзенского радиуса, для которых как раз и возводится депо «Южное».

Близкие в «Метрострою» источники говорят, что компания, скорее всего, будет бороться за генподряд. Но окончательное решение примет после раскрытия всей

конкурсной документации. Напомним, что конкурс на строительство электродепо «Южное» стоимостью 6,6 млрд рублей «Трансстрой» выиграл в июне 2014 года. Компания взялась построить депо с комплексной инфраструктурой к 2018 году на участке 35,6 га за станцией «Шушары». Проектом предусмотрено строительство более 100 зданий и сооружений для обслуживания, ремонта и хранения подвижного состава.

Кстати, уже после конкурса «Трансстрой» просил заказчика увеличить стоимость контракта, объясняя это тем, что после обвала рубля цены на многие комплектующие и материалы значительно выросли. Но Смольный увеличивать сметы не стал.

цифра

3,65 млрд

рублей – стоимость работ по достройке депо в 2017 году

Красносельский пирог

Максим Еланский / Российский аукционный дом (РАД) выставит на торги три земельных участка под Красным Селом. Покупатель площадок сможет застроить их многоэтажным жильем.

РАД готовит к продаже три земельных участка площадью 2,4; 2,7 и 3,3 га под строительство многоэтажных жилых комплексов. Расположены они рядом с Красным Селом, но на территории Ломоносовского района Ленинградской области в Лаголовском сельском поселении. Продавца земли РАД не раскрывает. На земельные площадки разработаны и утверждены ППТ, получены градостроительные планы. Кроме того, собственником получены техусловия на подключение к инженерным коммуникациям. Согласно утвержденной документации, на данной территории можно построить более 132 тыс. кв. м жилья, в том числе и высотного. На аукцион участки будут разме-

щены отдельными лотами. Начальная цена определена в сумму от 78,8 млн рублей или 2 тыс. рублей на 1 кв. м будущих квартир. Кроме того, возможна покупка в рассрочку по следующей схеме: инвестор выплачивает аванс в размере 20% от начальной стоимости, а оставшуюся сумму выплачивает частями в размере 13,2% от общей суммы средств, вырученных за реализацию квартир в будущем жилом комплексе.

По словам заместителя руководителя коммерческого департамента РАД Юлии Акимовой, благодаря хорошему расположению и высокой степени проработки градостроительной документации эти участки найдут своего инвестора. «Немаловажным фактором являются особые условия оплаты. Ломоносовский район имеет хороший потенциал для развития жилой и коммерческой инфраструктуры, в последнее время многие инвесторы все чаще присматриваются к объектам в этом районе для реализации новых про-

ектов. Например, недавно о своих намерениях построить крупный торговый центр рядом с Красным Селом заявила шведская компания IKEA», – отмечает госпожа Акимова. Привлекательными данные участки для застройщиков считают и независимые эксперты. По мнению вице-президента BECAR Asset Management Group Ильи Андреева, застройщики отнесутся к предложению с интересом. «В данной локации не очень высокая конкуренция и хороший спрос на жилую недвижимость: уже сданные здесь крупные жилые комплексы были востребованы у покупателей. В настоящий момент в Красном

Селе есть вопросы с транспортной доступностью. Однако в ближайшее время в полную силу заработает обновленная магистраль на Софийской улице, а в непосредственной близости строится федеральная трасса М-11. Они будут «дублерами» и значительно разгрузят южное направление города», – добавляет он. Напомним, в настоящее время в Ломоносовском районе Ленинградской области и в Красном Селе работают как крупные, так и небольшие застройщики. В самом Лаголово корпорация «Мегаполис» строит многоэтажный комплекс «Новый квартал».

КСТАТИ

Фонд имущества Санкт-Петербурга готовит к продаже объект культурного наследия регионального значения «Ушаковские бани «Гигант» в Кировском районе города. Расположен он по адресу: ул. Зои Космодемьянской, д. 7, лит. А. На торги будет выставлен лот, включающий 10 встроенных нежилых помещений общей площадью 6,9 тыс. кв. м, находящихся в государственной и частной собственности. Доля города, по данным Фонда, составляет 90%.

Компанию «Бонава Санкт-Петербург» возглавил Майкл Бьёрклунд

Ольга Фельдман / Господин Бьёрклунд назначен на должность председателя совета директоров ООО «Бонава Санкт-Петербург». Генеральным директором ООО «Бонава Санкт-Петербург» стала Мария Чёрная. ➔

Юсо Хиетанен, который в последние годы руководил компанией Bonava в России, перешел на пост президента ее финского подразделения.

По словам Майкла Бьёрклунда, важнейшим событием минувшего года для шведского концерна стало выделение бизнес-подразделения «NCC Жилищное строительство» в отдельную компанию – в апреле 2016 года это ознаменовалось запуском нового бренда Bonava. В июне 2016 года Bonava разместила свои акции на Стокгольмской фондовой бирже Nasdaq. «Выделение специального направления в отдельный бизнес – это европейский тренд, – отметил Майкл Бьёрклунд. – Создание бренда Bonava и размещение акций компании на фондовой бирже – закономерный шаг, который позволит усилить позиции девелопера на рынке европейских стран и России».

Новые руководители «Бонава Санкт-Петербург» также представили основные результаты работы компании за 2016 год. Так, за истекший год компания в Петербурге передала дольщикам рекордное для себя количество квартир – 1100. Это на 6% больше, чем в позапрошлом году. Операционная прибыль Bonava на российском рынке составила 18,76 млн евро. Всего построено 80 тыс. кв. м жилья. Так, в эксплуатацию были введены: I очередь ЖК Skandi Klubb, II и III очереди ЖК Grona



Lund, V и VI очереди ЖК «Эланд». Кроме того, шведский девелопер ввел в эксплуатацию два детских сада на 240 мест каждый – в ЖК Grona Lund и ЖК «Эланд».

В 2017 году компания планирует запустить в Петербурге III очередь ЖК Skandi Klubb, I и II очереди ЖК Magnifika (продажи в этом жилом комплексе откроются 18 апреля 2017 года), а в Ленинградской области – V и VI очереди ЖК Grona Lund.

«В целом, компанией уже получено разрешение на строительство 4 тыс. кв. м жилья», – сообщила Мария Чёрная. Относительно перспектив пополнения земельного банка Майкл Бьёрклунд не предоставил конкретной информации по земельным участкам, но отметил, что в краткосрочной перспективе Bonava интересуют проекты в пределах границ Петербурга.

справка



Майкл Бьёрклунд родился в 1969 году. Окончил Королевский технологический институт в Стокгольме, получив степень магистра по специальности «Гражданское строительство», и Стокгольмский университет, получив степень бакалавра по специальности «Бизнес-администрирование». Кроме того, имеет диплом швейцарской бизнес-школы по направлению «Продажи».

С 2002 года господин Бьёрклунд работает в России. В 2002-2006 годах – региональный директор по развитию IKEA Property Russia. В 2006-2011 – директор по недвижимости «Касторама РУС». В 2011-2015 – руководитель направления «NCC Коммерческая недвижимость», руководитель департамента продаж, маркетинга и клиентского сервиса «NCC Жилищное строительство» (Россия). В 2015-2016 – президент бизнес-подразделения Bonava Baltics и региональный менеджер Bonava Sweden по направлению «Строительство многоквартирных домов». С октября 2016-го – председатель совета директоров ООО «Бонава Санкт-Петербург» и президент бизнес-подразделения Bonava Baltics».



Мария Чёрная родилась в 1977 году. В 1999 году окончила Санкт-Петербургский государственный университет по специальности «Юриспруденция», получив

диплом на кафедре коммерческого права. Имеет диплом IFL Executive Education Стокгольмской школы экономики. В компании NCC (теперь – Bonava) работает с 2005 года. С января 2017 года – генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург».

Время совместных решений



Надежные партнерские отношения для будущих побед

ВТБ
Мир без преград

8 (800) 200-77-99
звонок по России бесплатный
www.szrcvtb.ru

Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России № 1000

АСН инфо **НОВОСТИ**
Агентство строительных новостей

ЕБРР выразил готовность участвовать в реализации проектов в Петербурге

В конце прошлой недели в Смольном под председательством вице-губернатора Петербурга Игоря Албина состоялось совещание по рассмотрению возможности привлечения заемных средств на реализацию крупных инфраструктурных проектов, интерес к которым проявляет Евразийский банк реконструкции и развития (ЕБРР), передает asinfo.ru со ссылкой на пресс-службу вице-губернатора. Игорь Албин напомнил участникам встречи, что перед всеми исполнительными органами государственной власти города стоит задача активизации работы по привлечению частных инвестиций и заемных средств на реализацию инвестиционных проектов по развитию отраслей городского хозяйства. Диалог с потенциальными инвесторами, включая кредитные учреждения, должен вестись на постоянной основе.

На совещании рассмотрены проекты, предусмотренные Схемой водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга и Концепцией развития транспортной системы Санкт-Петербурга, в частности: проект реконструкции главной водопроводной станции на Кавалергардской улице и проект строительства широтной магистрали скоростного движения с мостом через реку Нева в створе улиц Фаянсовая – Зольная. Консультации с ЕБРР будут продолжены.

Проблемы обманутых дольщиков в Петербурге должны быть в основном решены в 2017 году

В представительстве Президента РФ в СЗФО под руководством полномочного представителя Президента РФ Николая Цуканова состоялось совещание по вопросам завершения объектов долевого строительства, осуществляемого с привлечением денежных средств граждан на территории Санкт-Петербурга, передает asinfo.ru. Николай Цуканов отметил, что в целом по СЗФО количество граждан, пострадавших при долевом строительстве жилья, составляет 17 707 человек, это 83 проблемных объекта.

С докладом о развитии ситуации на проблемных новостройках Петербурга выступил вице-губернатор Петербурга Игорь Албин. По состоянию на 25 января 2017 года на контроле находятся 68 жилых домов на 20 510 квартир.

По результатам проведенной работы в 2016 году введены в эксплуатацию 4 многоквартирных дома на 1487 квартир, получены заключения о соответствии еще для 4-х МКД (959 квартир). Организована работа, позволяющая говорить о том, что в 2017 году в Петербурге будут введены в эксплуатацию 59 жилых домов. В рамках совещания вице-губернатор поднял тему о необходимости дальнейшего совершенствования нормативно-правовой базы в сфере долевого строительства. В частности, он обратил внимание, что контроль за соблюдением застройщиком графиков при реализации проекта возложен на органы власти субъектов Федерации, однако механизм и нормативно-техническая база такого контроля пока еще не сформированы.

«Ташир» зашел в «судебный квартал»

Михаил Светлов / Жилье в «судебном квартале» Петербурга построит группа «Ташир». Стоимость комплекса из 600 квартир составит 5,8 млрд рублей. Между тем, итоги состоявшегося на прошлой неделе конкурса по строительству других зданий в квартале отменила ФАС. ➔

Контракт на строительство жилья для судей Верховного Суда и работников Судебного департамента в квартале на улице Добролюбова в Петербурге получил калужская компания «Каскад-Энерго», входящая в ГК «Ташир» московского миллиардера Самвела Карапетяна. Она признана победителем конкурса, итоги которого на прошлой неделе провело подведомственное учреждение заказчика проекта, Управления делами Президента – ФГУП «Строительное объединение». Информация об этом размещена на сайте госзакупок.

На контракт максимальной стоимостью 6,2 млрд рублей претендовали семь застройщиков. Все они были допущены к конкурсу. Кроме «Каскад-Энерго» заявки подали «Специальное тоннельное строительство» (компания предложила выполнить работы за наименьшую цену – 5,4 млрд рублей), УК «Кредо» (6 млрд рублей), ПСБ «Жилстрой» (5,9 млрд рублей), «Ленмонтаж» (5,7 млрд рублей), ООО «КВС» (5,6 млрд рублей) и ООО «Лидер» (5,7 млрд рублей). А победитель снизил стартовую цену до 5,8 млрд рублей.

По данным СМИ, компания «Каскад-Энерго» принадлежит Владимиру Гаврилову. Компания зарегистрирована в Калуге и занимается в основном электромонтажными работами. В 2016 году она заключила 18 контрактов на 2,1 млрд рублей. На сайте компании указано, что она входит в ГК «Ташир» – промышленно-строительную группу, объединяющую около 200 компаний разных сегментов бизнеса. Совокупная выручка группы в 2016 году

составила 160 млрд рублей. Главный ее собственник – миллиардер Самвел Карапетян. ГК «Ташир» по заказу Управления делами Президента уже реконструирует здания издательства «Известия» в Москве. Этот инвестиционный контракт был заключен в 2011 году.

Получить комментарии в «Каскад-Энерго» и ГК «Ташир» не удалось.

В рамках нового контракта компании «Каскад-Энерго» предстоит построить дома на 600 квартир общей площадью 77,6 тыс. кв. м. Работы надо завершить до 30 сентября 2019 года. Комплекс будет состоять из четырех корпусов, замкнутых в каре с внутренним двором. Под комплексом разместится паркинг на 436 машин.

Напомним, что «судебный квартал» появится на участке 10 га бывшего ГИПХ

«Прикладная химия» на пр. Добролюбова, 14. Это комплекс зданий общей площадью 224 тыс. кв. м. В том числе семиэтажное здание Верховного Суда и Судебного департамента при Верховном Суде площадью 115 тыс. кв. м, жилье, а также театр Бориса Эйфмана площадью 30 тыс. кв. м. Часть территории займет парк. Проектированием занималось московское АО «Сатурн», а архитектурный облик комплекса выполнила петербургская архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры».

Общая смета проекта составит 36,6 млрд рублей. Финансирование будет вестись из федерального бюджета в рамках Федеральной адресной инвестиционной программы. В ноябре 2020 года «судебный квартал» должен быть введен в эксплуатацию.

КСТАТИ

На прошлой неделе Федеральная антимонопольная служба (ФАС) отменила результаты первого конкурса на строительство в «судебном квартале» административных зданий и Дворца танца Бориса Эйфмана. Контракт на сумму 28,94 млрд рублей выиграла УК «Кредо» Михаила и Аси Борисовых. Это давний подрядчик Управления делами Президента, активно участвовавший, например, в строительстве Константиновского дворца в Стрельне. Но право УК «Кредо» на госконтракт попытался оспорить в ФАС проигравший участник конкурса – ПСБ «Жилстрой» – связанный с миллиардером Владимиром Коганом. «Жилстрой» подал жалобу в ФАС на нарушения в организации конкурса, но ее признали необосно-

ванной. Правда, результаты конкурса ФАС все равно аннулировал, поскольку были обнаружены несколько ошибок в его организации. В частности, на сайте госзаказа не была размещена проектно-сметная документация, были некорректно установлены допуски СРО и порядок оценки заявок компаний-участников. ФАС требует повторного проведения конкурса с максимальной ценой 29 млрд рублей. «Но иногда решения надзорного органа игнорируются. Тогда споры переходят в суды. Поскольку в данном случае договор с победителем еще не подписан, теоретически его можно успеть заключить до того, как придет официальное предписание», – рассуждает один из участников рынка госзаказа.

Проблемные объекты на контроле

Екатерина Иванова / В Комитете по строительству Петербурга прошло совещание по вопросам завершения проблемных объектов.

Открыл обсуждение представитель ООО «Стройтрест №7», застройщика ЖК «Дом у озера», расположенного в поселке Металлострой. На сегодняшний день строительство дома на 440 квартир закончено, получено заключение о соответствии. Застройщику поручено устранить все замечания СГСНЭ и до 28 февраля 2017 года подать пакет документов в Службу Госстройнадзора для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Далее заслушали доклад представителя ООО «ЛП», застройщика ЖК «Лондон-парк». Застройщику поручено представить в адрес Комитета по строительству актуализированный график завершения строительно-монтажных работ первого этапа строительства. А также получить справки о выполнении

технических условий по наружному электроснабжению и водоотведению и в срок до 15 марта 2017 года завершить все строительно-монтажные работы по корпусам 1 и 2 и подать необходимый комплект документов в СГСНЭ для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Затем выступил представитель ООО «Питер-Констракшн» – застройщика ЖК «Охта-Модерн». Застройщику поручено представить в адрес Комитета по строительству актуализированный график завершения строительно-монтажных работ, направить в адрес СПб ГБУ «Управление строительными проектами» информацию о мерах, принятых для восстановления проектной документации. Комитету по энергетике и инженерному обеспечению надлежит представить в адрес Комитета по строительству актуальную информацию по инженерному обеспечению объекта, с указанием имеющихся задолженностей.

Следующим заслушали доклад представителя ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», завершающего строительство ЖК «Кристалл-Полустрово». Застройщику необходимо получить новое положительное заключение экспертизы с разделением на 2 этапа строительства и до 15 февраля 2017 года подать комплект документов в СГСНЭ для получения разрешения на строительство. А также до 15 февраля 2017 года обеспечить подключение объекта к сетям теплоснабжения, до конца января предоставить Комитету по строительству актуализированный график завершения строительно-монтажных работ. Далее обсудили объекты ООО «СК «Дальпитерстрой». Компании поручено представить актуализированные графики завершения строительно-монтажных работ по всем объектам строительства. По жилому комплексу, расположенному в Парголово, застройщик должен предоставить специалистам Комитета по стро-

ительству справки о выполнении технических условий инженерных ведомств Санкт-Петербурга. По всем объектам, расположенным в поселке Шушары, застройщик должен направить в адрес Комитета по энергетике и инженерному обеспечению информацию о распределении электрической мощности. Последним участники совещания заслушали доклад представителя ООО «Невский Луч», застройщика ЖК «Светлана». Застройщику поручено в срок до конца января представить в адрес Комитета по строительству актуализированный график завершения строительно-монтажных работ, завершить работы по монтажу трубы газодымовыведения, до конца января приступить к работам по устройству наружного газоснабжения объекта. Следующее совещание, посвященное завершению строительства на вышеперечисленных объектах, решено провести в последнюю декаду февраля.

Росреестр застрял на старте

Максим Еланский / Федеральная служба Росреестра не смогла с нового года запустить в полном объеме сервис ЕГРН. Из-за невозможности регистрации имущественных сделок «встал» весь рынок недвижимости. ➔

С 1 января 2017 года в России вступил в силу новый Федеральный закон, предусматривающий объединение двух баз – Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и Единый государственный реестр прав (ЕГРП) – в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). По задумке, новый Единый реестр должен обеспечить возможность одновременной подачи заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав, что должно сэкономить время заявителей и сделать операции с недвижимостью более удобными.

На деле же вышло все несколько по-другому. Сервис ЕГРН на сайте Росреестра так и не смог запуститься в первые дни нового года. Провести сделку с недвижимостью можно было только через отделения МФЦ в письменном виде. На проблему Росреестра обратил внимание даже пресс-секретарь Президента РФ Дмитрий Песков. Информационным агентствам он сообщил, что «работа ведется напряженная, технологически получается не все, однако никто сложа руки не сидит».

Жаловаться на Росреестр стали и в Петербурге. В частности, у застройщиков возникли проблемы с оформлением договоров долевого участия. Правда, как отмечают застройщики, о возможном фальстарте сервиса они стали догадываться еще в декабре.

По словам президента Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Петра Герасименко, фактически рынок «встал». «Предполагалось, что запуск сервиса будет пере-



несен на середину года, а возможно, и на его конец. Однако этого не произошло. Насколько мне известно, некоторые регионы на свой страх и риск выдают выписки в старом формате – ЕГРП. Однако они не соответствуют нормам нового Закона. А значит, заключенные сделки можно будет считать недействительными», – подчеркивает он.

В середине прошлой недели после реплики из Кремля Росреестр и его региональные подразделения сообщили о доработке и запуске сервисов «Личный кабинет правообладателя» и «Личный кабинет кадастрового инженера», а также сервиса «Выписка из ЕГРН». Петербург-

ский Росреестр отчитался о том, что к ним поступила 21 тыс. заявлений о государственной регистрации прав. Было зарегистрировано 18,5 тыс. прав, ограничений (обременений) прав и сделок, в том числе более 3 тыс. регистрационных записей об ипотеке, более 2 тыс. договоров участия в долевом строительстве.

Между тем, по словам представителей рынка недвижимости, проблемы с ЕГРН сохраняются. Система на сайте сбивается и работает не всегда. Даже после полноценного запуска электронного реестра Росреестру необходимо будет обработать большое количество накопленных заявлений.

Отметим, что несколько дней назад Ассоциация адвокатов России обратилась в Госдуму РФ с просьбой вернуться к практике выдачи бумажных документов о праве на недвижимость, чтобы снизить риски мошенничества. По мнению юристов, нет ничего проще, чем подделать электронные документы, если нет бумажных копий или оригинала.

Президент ГК «Экотон», председатель правления НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Екатерина Романенко считает, что электронный реестр – не панацея от ошибок. «Они по-прежнему будут. Исправление всех данных потребует времени. А крайними, наверное, останутся риэлторы», – считает она.

➔ **КСТАТИ**

Предоставление сведений из ЕГРН не бесплатное. Стоимость выписки из ЕГРН об объекте недвижимости на бумаге для физлиц составляет 750 рублей, в электронном виде – 300 рублей. Для юридических лиц – 2,2 тыс. рублей и 600 рублей соответственно. Получить бумажную копию межевого и технического плана, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию физические лица и государственные органы смогут за 1,5 тыс. рублей, электронная версия обойдется в 500 рублей. Для юридических лиц стоимость услуги составит 4,5 тыс. рублей и 950 рублей соответственно.

Транспортные решения для Царскосельских холмов

Хорошая экология и близость к центру – все чаще встречаются в списке требований к местоположению идеальной квартиры. В Петербурге ежегодно строится 3 млн кв. м жилья, но найти квартиру, соответствующую этим критериям, не просто.

Пример комфортного жилья – возводимые на юге Петербурга, в Пушкинском районе, жилые комплексы проекта «На Царскосельских холмах». Имеющаяся транспортная инфраструктура удобно связывает квартал новостроек с другими районами Петербурга и пригородами: доехать до КАД на личном транспорте можно за 7-10 минут, поездка до станции метро «Московская» займет от 10 до 15 минут по Петербургскому и Пулковскому шоссе, до метро «Купчино» по Витебскому проспекту – еще меньше времени. Также до этих станций оперативно доедут автобусы и маршрутки.

Перспективные развязки

Современный мегаполис невозможно представить без транспортных развязок.

В мае 2016 года над железной дорогой при въезде в Пушкин появился путепровод, он позволяет автомобилистам не терять время в ожидании у закрытых железнодорожных переездов.

В 2017 году транспортные возможности микрорайона расширятся: запланировано строитель-

ство участка Южной магистрали от Волхонского шоссе до Соколиной улицы. В течение года ее свяжет с Петербургским шоссе новая улица – Сарицкая.

В течение трех лет к Царскосельским холмам подведут сразу две транспортные развязки. Первая будет построена до конца текущего года на примыкании к Петербургскому шоссе подъездной дороги к КВЦ «Экспоцентр» в районе реки Пулковки. А на пересечении Витебского проспекта и Петербургского шоссе в этом году начнется строительство транспортной развязки, движение по ней откроется в 2019 году.

Железнодорожное сообщение

Альтернатива метро – электрички – еще один способ быстро и комфортно добраться до центра Петербурга. Время в пути от ближайшей к микрорайону «На Царскосельских холмах» железнодорожной станции «Александровская» до Балтийского вокзала Петербурга занимает 27 минут.

В конце 2016 года стало известно о планах Октябрьской железной дороги открыть на Витебском

направлении новую железнодорожную станцию под рабочим названием «19-й километр». Здесь будут останавливаться электропоезда, курсирующие от Витебского вокзала по маршруту Петербург – Луга.

Согласно проекту, это будет целый вокзальный комплекс с двумя посадочными платформами. Для удобства пассажиров предусмотрен наземный пешеходный переход и перехватывающая парковка. Здание вокзала будет примыкать к территории застройки «На Царскосельских холмах».

Пока транспортные развязки и ТПУ только проектируются, Царскосельские холмы продолжают активно застраиваться: готовые квартиры ждут новых жильцов в ЖК «Образцовый квартал». До сентября 2018 года будет достроен ЖК «Образцовый квартал 2». Жилые комплексы отли-

чат внимание к деталям – теплые полы, разнообразие планировок, детские и спортивные площадки, продуманная эргономика.

Широкие дороги с боковыми карманами обеспечивают дополнительные парковочные места для жителей и их гостей. Застройка преимущественно малоэтажная, при этом дома оснащены лифтами. Особое внимание уделяется озеленению – у застройщика, ООО «Терминал-Ресурс», есть собственный питомник, на весну уже намечены совместные с новоселами акции по высадке деревьев и кустарников.

Эволюция вместо революции

Екатерина Иванова / Прошедший год не стал революционным для рынка жилищного строительства Петербурга, хотя некоторые эксперты предсказывали радикальное его падение. Скорее, речь идет об эволюционном развитии, считает заместитель председателя совета директоров ГК «РосСтройИнвест» Нина Креславская. ➔



– Нина Абрамовна, как Вы оцениваете состояние рынка в минувшем 2016 году?

– Бывали годы и полегче, но 2016 был, по крайней мере, не хуже и не лучше 2015-го. Я считаю, что для нашей группы компаний год был хорошим, потому что нам удалось реализовать все намеченные планы и цели. Были, безусловно, трудности и шероховатости, но мы их преодолели. Установили собственный рекорд по вводу жилых комплексов в эксплуатацию – ввели более 90 тыс. кв. м жилья. Все комплексы, которые мы сдавали в 2016 году, были введены в срок. Было приобретено несколько участков под новое строительство. Планы по продажам квартир также были выполнены. Революций не произошло. Было планомерное, поступательное развитие.

При этом, хочу подчеркнуть, мы не отказались ни от одной опции комфорта, которые мы закладывали в наши жилые комплексы. Не пострадали ни сроки сдачи объектов, ни их качество. Еще на этапе

концепции и проекта мы закладываем в наши комплексы дополнительные опции, которые формируют качественную комфортную жилую среду, выбираем материалы и технологии, которые будем использовать, и определяем, сколько будет стоить конечный продукт. И в процессе строительства, какие бы кризисы не случились, этот первоначальный план не меняется.

– Как повлияли на рынок жилищного строительства поправки в законодательство?

– Те объекты, которые мы в 2016 году строили и вводили, проектировались до изменений в законодательстве, и на них поправки не отразились. Все новые проекты разрабатываются с учетом внесенных поправок и им соответствуют. Мы просто изначально закладываем в проекты эти новые нормативы.

Введение новых поправок к 214-му Федеральному закону, к сожалению, несколько забюрократизирует процесс. Это не окажет на нас очень существен-

ного влияния, но в то же время потребует дополнительных человеческих ресурсов и финансовых затрат.

– Какие цели ставит перед собой на 2017 год группа компаний «РосСтройИнвест»?

– Мы не собираемся снижать темпов. Будем разрабатывать новые проекты, пополнять земельный банк, сдавать объекты, которые уже строятся.

Есть объекты, которые мы будем выводить в продажу уже в ближайшие полгода. Это жилой комплекс бизнес-класса «Два ангела» на Республиканской улице и проект комфорт-класса «Александр Суворов» на проспекте Маршала Блюхера. Есть планы по покупке еще нескольких участков. Есть задачи по расширению географии нашей работы. В планах также увеличивать объемы строительства – и не только по количественным, но и по качественным показателям. Покупатели сегодня ценят комфортную среду. Над этим и будем работать.

– Что сейчас потребители понимают под комфортной средой?

– Нам в этом году исполняется 15 лет, и все эти годы нам удавалось предугадывать, как меняются предпочтения покупателей жилья в Петербурге. В разных сегментах потребители вкладывают в понятие комфортной среды разный смысл и нюансы. В сегменте «эконом» – это, безусловно, цена. Покупатели в этом сегменте менее требовательны к составляющим комфорта. В любом случае в идеале покупатели ищут удобное и комфортное жилье в рамках сегмента, который могут себе позволить. Мы выбрали для нашей компании строительство класса «комфорт». Сегодня все большее значение при выборе квартиры для покупателя приобретают такие факторы, как архитектура проекта, продуманные планировочные решения, насыщенная социальная инфраструктура. Не следует забывать о вопросах безопасности и однородности социальной среды.

– Что сегодня в тренде в создании комфортной среды?

– Присутствие в жилом комплексе всего самого необходимого в шаговой доступности – это то, что было, есть и будет в тренде. Аптека, магазин, отделение банка, салон красоты, помещения для занятий спортом, а также зоны для общения и отдыха – то, что нужно для удобства жителей и то, что мы закладываем в наши проекты уже на этапе их формирования. Разнообразие планировочных решений – один из трендов современного строительства, мы закладываем в проект разнообразные планировочные решения, включая европланировки.

Одним из важных критериев при выборе квартиры является транспортная доступность жилого комплекса, именно поэтому все наши объекты – и в черте города, и в пригороде – всегда удобно расположены, до них можно быстро добраться.

Тем не менее, сегодня наряду с основными критериями выбора жилого комплекса на первое место выходит уверенность в том, что дома будут построены. Репутация застройщика – один из ключевых факторов, определяющих выбор того или иного жилого комплекса. Именно поэтому сегодня мы делаем все возможное, чтобы в срок сдавать все наши жилые комплексы и чтобы они полностью соответствовали заявленному качеству.

СПОНСОРАМИ
PROESTATE
ПАРТНЕРАМИ
ГУА **ARE** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**
КОНСАЛТИНГОВЫЕ УСЛУГИ
П^Б **RIGHTMVRK GROUP**
pepeliaev group* Правовая безопасность бизнеса

ДИСКУССИЯ
ДЕВЕЛОПМЕНТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:
ВОЗМОЖНОСТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

16+

10 ФЕВРАЛЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Отель "Амбассадор", пр. Римского-Корсакова, д. 5-7, лит. А

РЕКЛАМА

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА
ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2016
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса: СРО А "Объединение строителей СПб"
+7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе с 6 февраля по 3 марта 2017 года

Генеральный информационный партнер
фонтанка Петербургская интернет-газета

Деловой партнер
НОПРИЗ

Информационные партнеры:
КтоСтрой! ru
КтоСтрой! в Петербурге
НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО
КВАРТИРЫ в Строительском Доме

Бюллетень Недвижимости ВП.ру Агентство строительной информации
АСН ИНФО СТРОИТЕЛЬНЫЙ

16+

РЕКЛАМА

Александр Львович: «Многоэтажная застройка – это скучно»

Дарья Литвинова / 2017-й год, несмотря на исторические параллели, не принесет революций строительному рынку, считает генеральный директор компании Navis Development Group Александр Львович. В интервью «Строительному Еженедельнику» он рассказал, почему малоэтажные комплексы гораздо интереснее многоэтажек. 📌

– Александр Владимирович, в начале нового года принято подводить итоги минувшего. Каким был 2016-й для Navis Development Group? Какие планы и прогнозы на текущий год?

– Мне очень нравится по поводу построения прогнозов одна шутка: в декабре 1916 года вряд ли кто мог предсказать события 1917-го. Надеюсь, грядущее столетие революции останется исключительно в исторической плоскости и не ознаменуется реальными потрясениями.

Если серьезно – конкуренция среди застройщиков очень высока, ситуация в экономике не обещает нашей отрасли бурный рост. Но при этом есть стабильный спрос, внушают оптимизм отчеты публичных компаний. Думаю, что год будет ровным и пройдет под знаком сокращения проектов застройщиков в Ленобласти и увеличения их интереса к Петербургу. Эта тенденция будет нарастать. Это видно по тому, как компании формируют свои земельные банки, как перераспределяется в целом спрос.

Результатами 2016 года мы довольны, они оказались позитивнее, чем мы изначально предполагали. Однако нет предела совершенству, можно и нужно работать лучше. В плане продаж минувший год для нас был непростым, мы вывели на рынок два абсолютно новых проекта комплексного освоения территорий. Это проекты малоэтажной застройки «Европейские пригороды» – ЖК «Шотландия» в Агалатовском поселении и «Итальянский квартал» в Романовском поселении. Первые очереди КОТ – это всегда тяжелый этап, связанный с возведением инженерных сетей, которые приходится строить на полный объем вводимых площадей проекта в целом. Кроме того, на этапе вывода проекта на рынок велика составляющая маркетингового продвижения. Поэтому мы надеемся пожать плоды наших трудов в ближайшем будущем, но в целом довольны результатом продаж минувшего года.

Хочу отметить, что рынку очень помогла ипотека с господдержкой. В структуре наших сделок более половины идет с ипотекой. И есть тенденция в минувшем году, которая нас удивила, – основной объем покупательского спроса пришелся на летние месяцы, а не на осень, как бывало обычно. Найти этому рациональное объяснение непросто, но, возможно, это была волна ранее отложенного спроса.

– Отмена субсидирования ипотеки может сильно повлиять на динамику продаж?

– Может. Сейчас о продлении уже собственных льготных ипотечных программ заявил ряд крупных банков, и прежде всего – «Сбербанк». Это хорошо, потому что именно на «Сбербанк» приходится почти половина выдаваемых ипотечных кредитов. Плохо, что менее крупные банки не смогут поддержать ипотеку – и это, конечно, скажется на рынке. В какой мере скажется? Поживем – увидим.

– Какой из стартовавших проектов – «Шотландия» или «Итальянский квартал» – оказался успешнее?

– Сравнивать их напрямую не совсем корректно. Несмотря на то, что они вышли



под единым, абсолютно новым форматом – «Европейские пригороды», который мы создали и долго «раскручивали», – эти проекты находятся в разных весовых категориях. Так, «Итальянский квартал» мы отнесли к классу «эконом», проводим соответствующую ценовую политику, спрос на квартиры здесь ощутимо выше. ЖК «Шотландия» обладает всеми характеристиками полноценного комфорт-класса. Мы запроектировали квартиры с террасами, каминами. Сейчас средняя цена квадратного метра в проекте составляет 74 тыс. рублей. Мы хотим получить большую маржинальность, и продажи здесь идут в более спокойном темпе.

Сейчас много рассуждают о перспективах «серого пояса», но эта тема достигнет пика своей актуальности лишь тогда, когда будут «утрачены» вопросы с Генеральным планом Петербурга

Замечу, что, когда мы только фантазировали на тему малоэтажного жилья в петербургских пригородах, один из наших слоганов звучал как «В два раза дешевле, чем в городе», но сейчас мы между собой шутим – «В полтора раза дороже, чем в ПриКАДье». Настал момент, когда мы конкурируем не ценой, а качеством нашего продукта.

– Почему Вы сосредоточились на малоэтажном формате? Не проще ли построить 25-этажку в популярном Кудрово?

– Многоэтажная застройка – это скучно. Кроме того, в этом плане нам никогда не догнать индустриальных гигантов, вроде «ЛСР». Да и конкурировать с проектами-миллионниками абсолютно бессмысленно. У нас уже есть опыт в реализации малоэтажного проекта – наш первый жилой комплекс в Ленобласти был реализован

в поселке Щеглово. В то, что он будет весьма успешным, мало кто верил. Но этот формат нашел своих покупателей, идея оказалась востребованной рынком. Сейчас мы ставим перед собой амбициозную задачу – стать лидерами в малоэтажном формате.

Малоэтажными проектами, причем довольно качественно, занимается целый ряд петербургских застройщиков, но они, в отличие от нас, не делают это основным направлением бизнеса. Маркетинговая работа, которую мы ведем для улучшения качества наших проектов, позволяет нам идти на шаг впереди конкурентов.

– Что для Вас является решающим фактором для выбора места реализации проекта?

– Выбор места любая уважающая себя компания основывает на серьезных маркетинговых исследованиях. Мы не исключение. Вопрос номер один – транспортная инфраструктура. И ЖК «Шотландия», и ЖК «Итальянский квартал» находятся на основных магистралях: на Дороге Жизни и Новоприозерском шоссе. Кроме того, транспортная доступность «Итальянского квартала» подкреплена железнодорожным сообщением – на электричке до Финляндского вокзала 40 минут. Мы никогда не задумывались о возможностях этого вида транспорта, пока не провели исследование среди покупателей квартир в проекте «Щегловская усадьба». Учитывая серьезное расстояние – до города 17 км – многие жители «Щегловской усадьбы» обходятся без автомобиля.

Они ездят на работу в Петербург на электричках.

Вопрос номер два – возможность получения реальных технических условий. Для Ленинградской области это имеет первостепенную актуальность. В регионе нет единого «Водоканала», все ресурсонабжающие организации представляют собой разрозненные структуры, которые принадлежат муниципальным образованиям. Конечно, можно получить техусловия в любом месте, дело в цене вопроса, которая может поставить реализацию всего проекта под сомнение. В этой связи мне кажется очень правильным и своевременным решение Правительства области об обязательном подтверждении реальности выданных техусловий, без чего не может быть получено разрешение на строительство.

– Насколько увеличила компания земельный банк за истекший год? Планируется ли старт новых проектов?

– Мы сейчас ведем переговоры о покупке двух земельных участков на юге города под реализацию малоэтажных проектов общей площадью примерно 350 тыс. кв. м. Скорее всего, сделки закроем до конца года. Предложение качественных земельных участков в городе весьма ограничено. Те, кто говорят о больших объемах перспективной застройки, имеют в виду неподготовленные земельные участки. Мы активно рассматриваем предложения, но качественных вариантов очень немного.

Сейчас много рассуждают о перспективах «серого пояса», но эта тема достигнет пика своей актуальности лишь тогда, когда будут «утрачены» вопросы с Генеральным планом Петербурга. А это случится не ранее, чем через два года. Входить в такие проекты сейчас рано.

– По информации некоторых СМИ, компания Navis предлагала поучаствовать в достройке проблемного долгостроя – ЖК «Ванино»...

– Да, мы просчитываем возможность участия в этом проекте. Проблема ведь не в достройке самого объекта, а в обретении общего языка с предыдущими собственниками комплекса и его дольщиками. Сразу скажу – очень много рисков, это не бизнес-проект, а социальная нагрузка.

– Как развивается ситуация с постановкой на кадастровый учет ЖК «Созвездие»?

– До 1 февраля текущего года ЖК «Созвездие» получит документы о постановке на кадастровый учет. В конце прошлого года мы исправили все замечания Кадастровой палаты.

цифра

350 ТЫС. КВ. М

жилья планирует возвести NDG на двух земельных участках на юге города



Фото: Никита Крючков



Фото: Никита Крючков



Фото: Никита Крючков

В ЖК «Новое Мурино» открылся шоу-рум, где все желающие могут посмотреть качество чистовой отделки

В Мурино с комфортом

Ольга Кантемирова / Недалеко от станции метро «Девяткино» ГК «ЦДС» реализует два проекта комплексного освоения территории – ЖК «Новое Мурино» и «Муринский посад». Они строятся по концепции «БК-Стандарт. Базовый Комфорт», которая стала визитной карточкой компании в сегменте «масс-маркет» и позволяет строить недорогие и удобные для проживания дома. ➔

Современный покупатель, выбирая квартиру, предпочитает удачную локацию, эргономичную планировку, качественную отделку, уютные дворы – и все это за приемлемую цену. На протяжении нескольких лет ГК «ЦДС» занимается в пос. Мурино Всеволожского района строительством жилья, которое отвечает всем этим требованиям.

Новое Мурино

Жилой комплекс «Новое Мурино» включает в себя 12 кирпично-монолитных домов с максимальной высотой 27 этажей. Шесть корпусов уже сданы согласно изначально запланированным срокам. Седьмой и восьмой корпуса планируются сдать в течение первого квартала 2017 года.

Помимо жилых домов здесь возведены два подземных паркинга, скоро будет достроен просторный отдельно стоящий пятиэтажный паркинг.

Также проектом предусмотрено строительство школы, ее планируют сдать в 2017 году. На территории квартала уже работают два детских сада на 220 мест. Для комфортного проживания жителей проведено комплексное озеленение дворов, обустроены детские и спортивные площадки и дорожки для пешеходов.

Что касается транспортной доступности, то автомобилисты микрорайона смогут пользоваться удобным выездом на КАД, который находится в 500 метрах от I очереди квартала. Кроме того, рядом с домами проходят проспекты Гражданский и Просвещения. В километре от жилого комплекса, или в 15 минутах ходьбы, находится станция метро «Девяткино». Также у комплекса есть несколько остановок автобусов и маршрутных такси. Одним из плюсов проживания в пригороде застройщик называет хорошую экологию: промышленные зоны находятся далеко, а всего в 15 минутах езды расположены Кавголовские озера и курорты «Охта Парк» и «Северный склон».

Муринский посад

Недалеко от шоссе на Лаврики находится еще один масштабный проект комплексной квартальной застройки от ГК «ЦДС» – ЖК «Муринский посад». Это 8 домов в едином архитектурном стиле с максимальной высотой 17 этажей и общей площадью более 500 тыс. кв. м. В каждом доме предусмотрен подземный паркинг, в квартале будет построено две школы, два детсада. Четвертый корпус



Корпуса ЖК «Муринский посад» планируется ввести в эксплуатацию в течение 2017 года

I очереди комплекса уже сдан, ряд других корпусов планируется ввести в эксплуатацию в течение 2017 года.

Транспортную доступность обеспечивают шоссе на Лаврики и Токсовское шоссе. От них на расстоянии 2,5 км находится КАД. Станция метро «Девяткино» расположена в 15 минутах ходьбы, возле жилых домов есть остановки общественного транспорта.

В каждом дворе есть детские и тренажерные площадки с прорезиненным покрытием, пешеходные зоны, баскетбольные щиты

Живописности территории комплекса добавляет протекающая неподалеку река Охта, некоторые корпуса квартала выйдут на реку.

Все продумано

Оба жилых комплекса строятся согласно концепции «БК-Стандарт. Базовый комфорт», которую ГК «ЦДС» сформулировала в 2010 году. Ее суть заключается в том, что квартиры в современных кирпично-монолитных домах спроектированы рационально, а сами дома находятся в различных районах города с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. Во всех своих объектах застройщик предлагает квартиры с чистовой и черновой отделкой. Квартирография

объектов в Мурино представлена студиями, одно-, двух и трехкомнатными квартирами.

В квартирах жилых комплексов ГК «ЦДС» предусмотрен монтаж двухкамерных стеклопакетов, металлических входных дверей, полотенцесушителей, радиаторов с терморегулятором и устройством лучевой системы отопления, счетчиков, стояков ГВС и ХВС из

зависит безопасность здания и сооружения. Кроме того, проводится мониторинг качества грунтов, асфальтобетонных смесей, щебня, кирпича и арматуры.

Еще один важный момент для будущих жителей комплекса – шумоизоляция. Диапазон значений изоляции воздушного шума конструкциями стен и перекрытий колеблется в интервале 45Дб (ночью) – 55 Дб (днем). «Все нормы соблюдаются, благодаря чему посторонние шумы, такие как работа лифтового оборудования в парадных или техники по уборке улиц, не слышны», – подчеркивает господин Влеско.

Помимо толстых стен, для соблюдения норм шумоизоляции в квартирах установлены металлопластиковые оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами из высококачественного 5-камерного профиля, с водоотливами, фурнитурой и обязательным встроенным клапаном для микропротравливания.

При покупке жилья с чистовой отделкой ГК «ЦДС» предлагает установку сантехнического оборудования и укладку плитки в санузлах, установку межкомнатных дверей, настил ламината в жилых помещениях, коридорах и на кухне. Цветовые решения отделочных материалов будут подобраны в спокойных тонах, преимущественно бежевых оттенков. Также для покупателей доступен вариант с оклейкой квартир обоями под покраску.

Особое внимание компания уделяет и качеству отделки в местах общественного пользования. Входные группы первого этажа и лифтовые холлы выполнены по индивидуальным дизайн-проектам, а для максимального комфорта жителей в подъездах установят малозумные импортные лифты. В парадных (в зависимости от этажности дома) работают два пассажирских лифта, грузоподъемностью до тонны, и два пассажирских, грузоподъемностью до 400 кг.

«Кризис не сказался на качестве строительных материалов. Строительство – это тот бизнес, где неправильная экономия может привести к серьезным последствиям, поэтому ответственные застройщики готовы уменьшать свою маржу, но на материалах не экономить», – заверил Юрий Влеско.

Кроме того, во всех своих комплексах ГК «ЦДС» внимательно относится к благоустройству придомовой территории. В каждом дворе домов ГК «ЦДС» в Мурино есть детские площадки с безопасным прорезиненным покрытием, пешеходные зоны, баскетбольные щиты и тренажерная площадка.

Сергей Терентьев: «Застройщик, не слышащий покупателя, всегда проигрывает»

Ольга Кантемирова / Строительные эксперты уверены, что жилье сегмента «масс-маркет» все больше напоминает квартиры комфорт-класса. Покупатели стали требовательнее, избирательнее – и девелоперы подстраиваются под них, чтобы быть более конкурентоспособными, уверен директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. ➔

– **Непростая ситуация с обеспечением проектов КОТ социальной инфраструктурой и дорогами заставила покупателей внимательнее выбирать квартиры. Как изменилось их поведение?**

– Кардинально. С помощью Интернета и СМИ информационное пространство стало более открытым, поэтому люди быстрее находят интересующие их данные и определяются с выбором. Инфраструктура района, благоустройство территории и транспортная доступность – это один из первых вопросов, который возникает у покупателей. Есть категория покупателей, которых интересует только цена – и чем она ниже, тем лучше. Но если у нескольких застройщиков будет одинаковая стоимость квадратного метра, а уровень комфортности среды вокруг жилого комплекса различен, то понятно, в чью пользу будет выбор.

Кроме того, граждане стали требовательнее к качеству строительства. Раньше обращали внимание только на очевидные дефекты. Теперь на приемку квартир приходят с экспертами, профессиональными оценщиками или со строителями, которые после займутся отделкой квартиры.

Еще одна тенденция – приобретение жилья с помощью сочетания нескольких инструментов: ипотека, материнский капитал, субсидии и прочее. Это говорит о росте финансовой грамотности людей. Такие механизмы пользуются популярностью, потому что позволяют купить квартиру сразу, ведь накопить в нынешней экономической ситуации непросто.

– **Поменялась ли география предпочтений в сегменте «масс-маркет»?**

– Не очень. Тех, для кого цена на первом месте, интересует недорогое жилье с качественными характеристиками в прилегающих к черте Петербурга районах: Мурино, Девяткино, Кудрово. У кого есть возможность заплатить больше – выбирают Приморский, Калининский районы.

– **Какие квартиры чаще всего выбирают покупатели?**

– Самые популярные – однокомнатные квартиры, площадью 33-37 кв. м. На долю двух- и трехкомнатных приходится



25% продаж. Интересно, что студии стали пользоваться меньшим спросом, чем пару лет назад. Хотя, по-прежнему, приобретение студии – это хороший способ вхождения на рынок недвижимости.

– **И их часто покупают для инвестиционных целей. Как обстоят дела в этом направлении?**

– По сравнению с 2015 годом таких продаж стало больше, тогда инвесторы почти полностью ушли с рынка. Однако сейчас условия рынка стали привлекательнее – и инвесторы вернулись. До показателей удачных в этом плане 2012-2013 годов далеко, но сегодня примерно 15% квартир приобретается для инвестиционных целей.

– **От требований покупателей перейдем к предложениям застройщиков. Как сказалась на работе компании избирательность граждан?**

– Сейчас большинство застройщиков внимательнее слушают покупателей. Когда появился интерес к квартирам с отдел-

кой, мы запустили эту опцию и начали их продавать. То же самое касается дизайна холла, помещений общего пользования, благоустройства территории. В целом, застройщик, не слышащий покупателя, проигрывает в конкурентной борьбе.

– **Компаниям надо подстраиваться и к требованиям властей. Как Вы оцениваете такие программы как «Социальные объекты в обмен на налоги» или «Светофор»?**

– Как застройщик, вынужденный тратить свои деньги на строительство детсадов и дорог, мы должны были бы негативно относиться ко всем этим нововведениям. Но на это надо смотреть философски – с инфраструктурой жилые комплексы становятся полноценнее. Для того, чтобы нормально воспринимать новые правила, девелоперы изменили свой подход к строительству жилья. На это понадобилось время. Сейчас большинство из них поняли, что это взаимный интерес не только для будущих жильцов, но и для компаний.

– **Продолжим тему изменений на рынке жилой недвижимости. С 1 января 2017 года в России изменится регулирование отдельных вопросов долевого строительства – вступают в силу изменения в Закон 214-ФЗ, ужесточающие требования к застройщикам. Как они скажутся на деятельности девелоперов?**

– В связи с требованиями нового Закона мы разместили на нашем сайте всю дополнительную информацию. Объем проектной декларации увеличился с 10 до 200 страниц и более, изменилась форма договора о долевом участии. У нас появился пласт трудоемкой технической работы, которая, на мой взгляд, факультативна. С мнением некоторых коллег о том, что изменения в 214-ФЗ отразятся на стоимости квартир, я не согласен. Да, для того, чтобы выполнять дополнительную работу, мы взяли в штат новых сотрудников. Но в масштабе всего проекта это незначительные расходы. Так что кроме головной боли новая редакция Закона пока ничего не принесла.

– **А что компании принес 2016 год?**

– По сравнению с 2015 годом объем продаж увеличился более чем на 30%. В 2014 году продажи снизились, два года назад покупатели не понимали перспектив и заняли выжидательную позицию. Но в прошлом году граждане увидели, что все стабильно – компании продолжают работать, а дома сдаваться в эксплуатацию. Так что 2016 год был переломным, рынок оживился, покупатель возвращается. Если говорить об общих показателях компании, то в 2016 году ГК «ЦДС» ввела в эксплуатацию более 400 тыс. кв. м жилья и социальных объектов.

– **Как будет вести себя рынок в текущем году?**

– Рассчитываем, что продажи будут либо на уровне прошлого года или чуть выше. Насчет цен на жилье – не думаю, что произойдут колоссальные изменения. В среднем по рынку колебания цен будут варьироваться от нуля до уровня инфляции. В 2017 году ГК «ЦДС» планирует нарастить объем введенных в эксплуатацию объектов.

➔ справка

ГК «Центр Долевого Строительства» («ЦДС») основана в 1999 году. Она работает в сфере жилищного строительства и осуществляет все основные функции полного цикла строительства, выступая как генподрядчик, генеральный инвестор, застройщик и заказчик. В портфеле ГК «ЦДС» насчитывается более 40 завершенных проектов в Петербурге и Ленинградской области, построенных самостоятельно или в партнерстве с другими застройщиками. В настоящее время ГК «ЦДС» ведет строительство и продажу квартир в 18 жилых комплексах – в готовых и строящихся домах.

Застройщик ЖК «Новое Мурино» и ЖК «Муринский посад» – ООО «ИнвестКапитал». Проектная декларация – на сайте www.stroitel-spb.ru. ПАО «ВТБ 24» (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623).

мнение



Ольга Трошина, начальник управления кредитования и социальных программ ГК «ЦДС»:

➔ – Более половины сделок в «ЦДС» проходит с привлечением заемных средств.

Взять ипотеку для покупки квартиры в ЖК «Муринский посад» и ЖК «Новое Мурино» можно в 12 банках, у компании большой пул партнеров – 22 банка. Каждый из 18 объектов «ЦДС» аккредитован сразу несколькими финансовыми организациями, это позволяет нашим клиентам выбрать интересующую их программу ипотечного кредитования. Кроме того, мы сотрудничаем с Санкт-Петербургским Центром доступного жилья, поэтому купить квартиру можно и с помощью социальных выплат в рамках целевых жилищных программ Петербурга и Ленобласти. В структуре группы компаний «ЦДС» выделено управление кредито-

вания и социальных программ, которое давно и успешно работает с субсидиями и ипотекой. Мы за одну встречу с покупателем подбираем наиболее удобную схему оплаты квартиры и формируем необходимый пакет документов. Наши специалисты «ведут» покупателя до момента полной оплаты квартиры. Комбинаций сделок существует множество – это и покупка за счет собственных средств совместно с социальной субсидией, с материнским капиталом, и военная ипотека даже без собственных средств и т. д. Кстати, с 2016 года мы расширили работу с военной ипотекой, среди шести жилых комплексов «ЦДС», в которых можно купить квартиру по этой программе, есть и ЖК «Муринский посад» и ЖК «Новое Мурино».

Время диалога

14 февраля состоится Съезд строителей Ленинградской области. «Строительный Еженедельник» провел традиционный опрос экспертов рынка – какие темы они считают обязательными к обсуждению в рамках этого форума? ➔



Нина Авдюшина,
генеральный директор ООО «Н+Н»:

– На Съезде стоит обсудить вопросы развития малоэтажного строительства.

Этот сегмент перспективен на рынке жилья в Ленинградской области, особенно с учетом региональных градостроительных норм. Кроме комфорта проживания в малоэтажных домах, потенциальных покупателей привлекает и срок возведения таких объектов: как правило, строительство 3-4-этажного дома занимает меньше времени, чем многоэтажной высотки. По нашему мнению, сегодня, наряду с наращиванием объемов малоэтажного строительства и поддержкой застройщиков в этом вопросе, стоит больше обращать внимание и на такие факторы, как экологическая безопасность, технологии строительства. Больше использовать строительные материалы (например, тот же газобетон), которые гарантируют не только быстроту строительного процесса, но и качество жилья.



Дмитрий Карпушин,
член совета директоров ГК «Ленстройтрест»:

– Во-первых, хотелось бы серьезно поговорить об архи-

текстуре. В частности, о том, что в истории архитектуры можно позаимствовать для массовой застройки без существенного удорожания квадратного метра жилой площади. Пропорции комфортной и эстетичной жилой застройки, зданий, помещений, высотность – изучались и применялись на практике веками. И наверняка в том или ином виде могут быть применимы и теперь.

Второй вопрос, который строителям надо обсуждать уже сейчас, – это по-настоящему комплексное развитие территорий, с обязательным созданием рабочих мест и доступностью поставщиков бытовых, образовательных услуг. В противном случае, нагромождая на окраинах Петербурга «спальники» за «спальником», мы приходим к тому, что никакие перевозчики не справятся с потоками жителей новостроек, по утрам едущих на работу

в центр города, а по вечерам обратно. Нам всем, профессиональному сообществу, надо учиться реализовывать окупаемые проекты – самодостаточные города-спутники, жители которых не будут испытывать недостатка в необходимых сервисах, а рабочие места для значительной части населения будут в приемлемой доступности, не связанной с пересечением и без того перегруженных городских территорий.



Александр Львович,
генеральный директор компании Navis Development Group:

– Много вопросов к порядку утверждения градостроительной документации. На наш взгляд, здесь сейчас много дублирующих процедур. Кроме того, с тех пор, как в систему водоснабжения Всеволожского района пришел концессионер, есть вопросы по взаимодействию с ним, к формированию тарифа. Желательно, чтобы Съезд проходил в формате диалога, а не был просто приятной тратой времени в кругу коллег и партнеров.



Алексей Лебедев,
председатель Совета Ассоциации СРО «ПрофЦКИ», член правления Союза строительных организаций Ленинградской области «ЛеноблСоюзСтрой»:

– 2017 год обозначил существенные изменения в законодательстве, касающиеся деятельности застройщиков. На предстоящем Съезде обязательно следует уделить внимание ключевым законодательным изменениям, которые будут влиять на деятельность строительного бизнеса с точки зрения учета и регистрации объектов недвижимости.

Вступивший в силу 1 января 2017 года Федеральный закон от №218-ФЗ от 13.07.2015 г. инициировал создание Единого государственного реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы. Согласно Закону

произошли изменения в процедурах учета и регистрации.

Нам важно услышать прогнозы Правительства Ленинградской области и мнение участников рынка относительно перспектив развития строительной и девелоперской отраслей в Ленинградской области в связи с вступившими в силу изменениями в Градостроительном и Земельном кодексах. Изменения в нормах, касающихся градостроительного проектирования, проектов планировки территории, проектов межевания территорий, сказываются на формировании земельных участков и их вовлечении в деловой оборот.



Алексей Баринев,
коммерческий директор ГК «ФАКТ»:

– Считаю, что важный вопрос для всех застройщиков Ленобласти – планирует

ли администрация Ленинградской области обеспечить транспортной доступностью коттеджные поселки? Спрос на загородную недвижимость велик и в ближайшее время будет только расти. Это же касается и инфраструктуры – поликлиники, больницы, школы, детские сады, магазины. Планирует ли Правительство Ленобласти принимать в этом более активное участие или так и будет перекладывать все на плечи застройщиков?



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

– Одной из важных тем, на мой взгляд, является развитие транспортной инфраструктуры на границах между областью и городом. К примеру, очень тяжелая ситуация в настоящее время сложилась в Девяткино на выезде через поселок Бугры – и таких проблемных мест много.

Вторая болевая точка – развитие инженерных сетей. Строительство в Ленинградской области развивается стремительно – но, как в том старом анекдоте, когда «скотина не поспевала за семимильными шагами к коммунизму»,

недостаток развития сетей приводит к сдерживанию отрасли в целом.

Повышение качества строительства – как технологического процесса, так и улучшения качественных характеристик жилья – тоже является приоритетной темой для обсуждения.



Артем Рыжиков,
генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения»:

– Думаю, что одним из обсуждаемых вопросов на предстоящем Съезде строителей станет переход государственных экспертных организаций на электронный вид предоставления услуг, который произошел в этом году, а также предстоящий переход на электронный документооборот негосударственных экспертиз. В настоящее время экспертные организации подробно рассказывают своим клиентам о новом порядке прохождения экспертизы, проводят обучающие семинары и консультации, дают инструкции и комментарии. Конечно, как у любого нововведения, у перехода на непривычную форму работы есть не только сторонники. Добавлю, что год только начался, и далеко не все успели ознакомиться с процедурой на практике. Предстоящее мероприятие – прекрасный повод еще раз обсудить произошедшие изменения.



Михаил Медведев,
генеральный директор ГК «ЦДС»:

– Очень важно, чтобы у всех застройщиков, с одной сто-

роны, были равные возможности для работы на территории Ленинградской области. А с другой – чтобы все честно подходило к этим возможностям, начиная от социальной и заканчивая дорожно-транспортной инфраструктурой, переводом участков и иными вопросами. Равенство возможностей, прозрачность, открытость – об этом, мне кажется, надо говорить на Съезде.

КСТАТИ

14 февраля 2017 года в Доме Правительства (Суворовский проспект, д. 67, ауд. 501) состоится Съезд строителей Ленобласти. Организатором является Правительство Ленинградской области, Комитет по строительству Ленинградской области. Оператором мероприятия традиционно выступает Союз строительных организаций Ленинградской области. Генеральный информационный партнер мероприятия – газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

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

<p>6 февраля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Коммерческая недвижимость • Саморегулирование • Градостроительство и архитектура • Инженерные изыскания • Проектирование и строительство подземных сооружений 	<p>20 февраля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Новости по Санкт-Петербургу • Жилье • Реставрация • Технологии и материалы: Бетон • Итоги Съезда строителей ЛО • Экология
<p>13 февраля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Опрос к «Жилищному проекту» • Приложение: Где комфортно жить • Энергетика и инженерная инфраструктура • Технологии и материалы: Газобетон 	<p>6 марта</p> <ul style="list-style-type: none"> • Энергетика и инженерная инфраструктура • Экспертиза • Транспортная инфраструктура • Технологии и материалы: Рынок панельного домостроения

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

Не забыть поздравить с Днем рождения!

<p>31 января</p> <p>Миллер Алексей Борисович, председатель правления ПАО «Газпром»</p>
<p>1 февраля</p> <p>Пасяда Николай Иванович, генеральный директор ОАО «ГлавСтройКомплекс» Шилов Александр Иванович, исполнительный директор Ассоциации СНО «Стройбизнесинвест»</p>
<p>2 февраля</p> <p>Кувшинников Олег Александрович, губернатор Вологодской области</p>

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

Павел Постовалов: «Юбилей Ленобласти – повод для масштабного инфраструктурного проекта»

Анастасия Лаптёнок / С 1 января текущего года в Правительстве Ленобласти за транспорт отвечает новое ведомство – Управление по транспорту. О борьбе с нелегальными перевозчиками, транспортном обслуживании новостроек, строительстве ТПУ (транспортно-пересадочных узлов) и развитии скоростного рельсового транспорта рассказал руководитель Управления Павел Постовалов. ➔

– Что изменилось с выводом отдела по развитию транспорта из состава Комитета по ЖКХ в обособленное управление в составе строительного блока?

– Как и прежде, мы настроены уделять серьезное внимание рассмотрению документов территориального планирования. Проектировщики нередко пренебрегают детальной проработкой схем транспортного обслуживания населения. Раньше получалось так, что мы только как отраслевой орган исполнительной власти били в колокола. Сегодня всем понятно, что проблемы с транспортным обслуживанием жителей требуют особого внимания.

Находясь в строительном блоке Правительства Ленобласти, мы будем чаще встречаться с главным архитектором и обсуждать эти вопросы.

Кроме того, включение нашего Управления в строительный блок должно помочь с реализацией проектов транспортной инфраструктуры.

– Прибавилось ли полномочий у Вашего ведомства с изменением статуса?

– Сейчас у нас в штате 20 человек. Никаких дополнительных полномочий мы на себя не взяли, за исключением содержания, развития и эксплуатации аэропортов, находящихся в собственности региона.

Фактически, у нас есть два комитета, отвечающих за отрасль транспорта: Комитет по дорожному хозяйству, который содержит, строит и развивает дороги, и мы. Наша основная задача – организация транспортного обслуживания населения. Отдельного комитета, отвечающего за развитие инфраструктурных объектов – ТПУ, автовокзалов, линии скоростного трамвая – нет. Но мы относим все это к своим полномочиям.

– То есть, круг обязанностей Управления по транспорту достаточно широкий, какие задачи сейчас наиболее актуальны?

– Это борьба с нелегальными перевозчиками и усиление транспортной безопасности. Показательный пример – Кудрово. Нам удалось вытеснить оттуда нелегальных перевозчиков, использовавших утилизированные транспортные средства без документов. Сейчас вопрос закрыт полностью, на маршруте работает надежный перевозчик. Жителей обслуживает 21 ПА3 средней вместимости. Интервал движения в час пик – три минуты, в другие часы – 10 минут.

Когда будут введены в эксплуатацию новые дома и потребность в транспорте увеличится, мы готовы изменить трассу действующего маршрута и добавить на него транспортных средств.

Революцию в транспортных перевозках населения произвел 220-ФЗ «О регулярном автобусном сообщении». Он подразумевает переход к заказу перевозок по госконтрактам. Одна из наших задач – осуществить этот переход как можно более незаметно и повысить качество обслуживания пассажиров.

Мы хотим поднять на новый уровень систему контроля за выполнением перевозчиками маршрутных заданий, для этого разработана региональная Государ-



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ственная информационная система (ГИС). В ней будет отображаться информация о количестве совершенных рейсов, интервале движения и многое другое. Органам власти это поможет контролировать выполнение госзадания, а перевозчикам – осуществлять диспетчеризацию. Система многопрофильная и будет полезной для всех: пассажиры получат возможность отслеживать движение нужного им автобуса, как это уже сделано в Петербурге.

– В начале этого года было заявлено о планах по созданию транспортно-пересадочного узла в Гатчине. Как было принято это решение?

В долгосрочной перспективе, когда все планы по жилой застройке Всеволожского района будут реализованы, легкорельс станет очевидной необходимостью

– Улучшение транспортной доступности Гатчины обсуждалось еще несколько лет назад, в рамках проекта «Императорское кольцо». А когда мы начинали продумывать проект строительства аэропорта гражданской авиации в Сиверском, встал вопрос, как доставлять оттуда людей. Так мы вернулись к идее ТПУ на станции «Гатчина-Варшавская».

Тем более, что в этом году в Гатчине будет отмечаться 90-летие Ленобласти. Это хороший повод для масштабного инфраструктурного проекта, можно найти понимание и в финансовом блоке Правительства Ленобласти.

На вокзале уже есть здание, а главное – земельный участок. С точки зрения логистики и комфорта пассажиров – это выигрышный вариант. Мы ведем переговоры с инвесторами. Но первое, что надо

сделать – внести изменения в Генплан, разработать ППТ, спроектировать здание вокзала. Так как это исторический центр Гатчины, здание должно соответствовать архитектурному окружению.

– Уже есть представление о сроках реализации и общей стоимости проекта?

– Внесение изменений в ППТ займет не один месяц, проектирование вместе с экспертизой – еще 9 месяцев. Если строительство и начнется, то ближе к концу года. Без архитектурных излишеств здание вокзала может стоить порядка 50 млн рублей, если добавлять стилистические детали –

дороже. Для примера, международный автовокзал, который планировался в Девяткино (только здание, без инфраструктуры), оценивался в 150 млн рублей.

– Строить планируется полностью за счет инвестора или это будет государственно-частное партнерство?

– Будем обсуждать. Пока нет даже проекта. Нужно посчитать, во сколько это обойдется, чтобы потенциальный инвестор мог оценить свои возможности и ресурсы.

– Привлечение федеральных средств на этот проект рассматривается?

– Федеральные средства мы можем привлечь только на межрегиональные проекты, которые включены в госпрограмму «Развитие транспортной системы».

В ней есть приложение по Московскому транспортному узлу, сейчас готовится аналогичный раздел по Петербургскому транспортному узлу. Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области, при нашем участии, должна подготовить предложения в первой половине этого года.

– Как обстоит ситуация с реализацией проекта линии легкорельсового трамвая между Петербургом и Сертолово?

– «Группа ЛСР» выразила готовность выступить концессионером прокладки путей в Красногвардейском районе. У них было предложение о подключении линии скоростного трамвая к существующей сети не в районе Ладожского вокзала, а у Ириновского проспекта, чтобы укоротить линию и удешевить проект. Кроме того, они предлагают отказаться от строительства электродепо на территории Ленобласти, а использовать трампарк в Красногвардейском районе.

Чтобы при этом не возникало проблем с совместной концессией (когда концессионер один, а концедентов двое), Петербургу предлагали рассмотреть строительство на своей территории 800 метров трамвайных путей и путепровода через КАД. Но недавно стало известно, что город рассматривает другой вариант: отдать нам территорию, чтобы мы строили все самостоятельно. Но тут уже встает вопрос о том, как мы будем оплачивать услуги их инфраструктуры.

После того, как Петербург определится со своей позицией, Правительству Ленобласти предстоит определиться с возможностями финансирования. После этого можно выходить на диалог с Минтрансом о федеральном софинансировании.

Мы будем просить «Группу ЛСР» тщательно проработать финансово-экономическую модель, предусмотреть все риски. Запуск скоростного ж.-д. сообщения на Мельничный ручей, реконструкция Колтушского шоссе, естественно, отберут часть пассажиропотока у скоростного трамвая. Нам важно, чтобы наши затраты в инфраструктуру окупались. Конечно, в долгосрочной перспективе, когда все планы по жилой застройке Всеволожского района будут реализованы, легкорельс станет очевидной необходимостью. Но возможно, сейчас это преждевременно. Важно досконально все просчитать. Мы со своей стороны, как отраслевой орган, будем это отслеживать.

цифра

7,7 млрд

рублей – ориентировочная стоимость строительства линии скоростного трамвая «Санкт-Петербург – город Всеволожск»

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Компромисс для «Олимпа»

Анастасия Лаптёнок / Сдача в эксплуатацию ЖК «Олимп» в микрорайоне «Южный» во Всеволожске – откладывается. В Правительстве Ленобласти не хотят выдавать разрешение на ввод, пока застройщик не обеспечит ЖК необходимой инфраструктурой. ➔

В середине января в Правительстве региона состоялась встреча с дольщиками «Олимпа» и застройщиком – компанией «ГлавСтройКомплекс». Первые интересовались, почему Правительство Ленобласти «препятствует» вводу в эксплуатацию дома на 380 квартир. Заместитель председателя Правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин сразу дал понять, что областное Правительство во вводе нового жилья заинтересовано. «Мы стремимся сделать все необходимое, чтобы объект был введен, но в первую очередь – для того, чтобы дольщики стали счастливыми собственниками, подчеркиваю слово – счастливыми», – пояснил Михаил Москвин.

Почему ввод объекта в текущем состоянии сделает дольщиков несчастными, разъяснил главный архитектор Ленобласти, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев. По его словам, градпланы на комплексы «Олимп» и «Радужный» не соответствуют ППТ по количеству парковочных мест и вместимости будущих школы и детского сада. Также несоответствия обнаружились и по параметрам плотности застройки: вместо 12 тыс. кв. м «Главстройкомплекс» построил 17,5 тыс. В общей сложности

мнение



Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

➔ – Мы приняли решение сделать Мурино, Новое Девяткино, Бугры – зоной особого градостроительного регулирования, это целевая модель, которая будет потом применяться во всей Ленобласти. Сейчас согласовываются нормативные документы, задача которых увязать темпы строительства жилья с развитием инфраструктуры – транспортной и социальной. Это серьезный, непростой эксперимент.

у Госстройнадзора нашлось 13 замечаний к объекту.

«С точки зрения госслужащего, ввод дома с такими параметрами по метрам – это уголовная ответственность. Кто на себя это возьмет?» – аргументировал позицию властей Михаил Москвин.

Решить проблему должны были в администрации Всеволожска, внося соответствующие изменения в проект планировки территории. Последний раз корректировки в ППТ обсуждали на заседании областного Градсовета в конце декабря. Но вариант, который удовлетворил бы строительных чиновников, так и не был найден. ППТ остался без изменений.

Заместитель генерального директора компании «ГлавСтройКомплекс» Борис Паршин сообщил, что на территории комплекса строится детский сад на 140 мест, коробка здания уже готова. Проектировать школу начнут в текущем году. Но с жесткими требованиями Правительства Ленобласти (сначала новый ППТ со школой на 1200 мест и парковками – потом разрешение на ввод) в строительной компании не согласны.

«Дом строился три года, за все это время ситуация с дорогами и садами не оговаривалась. Когда мы начали вводить дом в эксплуатацию, выяснилось, что не хватает школ и детских садов. Почему 2-3 года назад, когда мы могли

откорректировать свою программу, этот вопрос не поднимался? – возмутился Борис Паршин. – У нас отсутствуют документы, которые говорят, что при вводе в эксплуатацию этого дома мы должны параллельно построить социальные объекты».

Компромисс, предложенный Комитетом по архитектуре, ставит застройщика перед выбором: снести два «лишних» этажа в построенном доме или внести изменения в ППТ, увеличив участки под школу, сады и парковки и приведя в соответствие остальные параметры градостроительной документации. Только при наличии этого условия «ГлавСтройКомплексу» разрешат отклониться от нормы плотности застройки. «Пока не будет ППТ, соответствующего нормам, вы не получите разрешения на отклонение. А ППТ не будет утвержден без четырехстороннего соглашения о комплексном освоении территории», – резюмировал Евгений Домрачев.

Добавим, с аналогичными проблемами столкнулись и другие застройщики. Так, выданное ранее разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди ЖК «Десяткино» в Мурино (застройщик – Normann) было отозвано из-за отсутствия запланированной в ППТ школы на территории ЖК.

КСТАТИ

Будущие собственники квартир возмущены отсрочкой сдачи домов, но в целом согласны с чиновниками. Так, дольщики ЖК «Олимп» направили письмо в адрес Михаила Москвина, Евгения Домрачева и Александра Дрозденко, со списком необходимых изменений в ППТ микрорайона «Южный».

Дорожные споры

Ольга Кантемирова / В январе текущего года жители Мурино и Нового Девяткино провели экскурсию для районных чиновников по самым проблемным местам: узким обочинам для пешеходов, намертво забитым пробками дорогам и прочим местным «достопримечательностям». Власти удивленным впечатлились – и предложили несколько вариантов ликвидации дорожного коллапса.

Поможет избавиться от пробок, по мнению местных жителей и властей, продолжение Арсенальной улицы – от шоссе на Лаврики до Скандинавского проезда. Она уже частично построена, но после моста через реку Охта она обрывается знаком «Кирпич». Власти района утверждают, что дорога будет проходить на участке, застраиваемом компанией Vonava, и сейчас

с застройщиком ведутся переговоры по поводу реализации этого проекта.

По словам представителя группы активистов Алёны (фамилию она называть отказалась), «большинство собственников домов старого фонда в Лавриках и жители новых жилых комплексов с этой инициативой согласны». Большинство, но не все. Жительница Мурино Татьяна Вишнякова возмущается: «Дорога пройдет между частными домами, а между нашими заборами расстояние всего шесть метров. Если пойдет полный поток с «Арсенала», и других жилых комплексов, нам будет не въехать. Мы против».

Не в восторге от этой идеи и чиновники. Глава Мурино-ского сельского поселения Валерий Гаркавый уверен, что транзитное движение рядом с метро не только создаст заторы на Привокзальной

площади, но и будет небезопасным для пассажиров автобусов. Правда, в разговоре с активистами выяснилось, что у властей есть свои мотивы для отказа от прокладки сквозной дороги. Сейчас на месте предполагаемого строительства находится частная платная парковка, множество торговых точек – и «у каждого к этой территории свой интерес».

Глава администрации Всеволожского района Андрей Низовский предложил свой вариант: чтобы автотранспортный поток по дороге к метро не был слишком напряженным, открыть движение только для общественного транспорта. На въезде к новой дороге хотят установить шлагбаумы, а водителям автобусов выдадут брелоки. «Скорее всего, это будет временная мера. Главное – дожидаться расширения Токсовского шоссе, которое значительно улучшит



Жители Мурино и Нового Девяткино жалуются на узкие дороги, не рассчитанные на большое количество автомобилей

ситуацию», – считает Андрей Низовский. Помимо невозможности проехать до метро, в Девяткино появилась еще одна дорожная проблема – активное движение по межквартальному проезду недалеко от ЖК «Девяткино», объекта компании «Арсенал-Недвижимость». Проезд примыкает к Токсовскому шоссе и уходит на улицу Арсенальную. Хотя здесь и запрещен сквозной проезд, но это никого не смущает. «Чтобы объехать пробку на Токсовском шоссе, люди либо едут через двор, либо там же бросают свои машины. Жильцы домов недовольны постоянным плотным дви-

жением. Недавно здесь даже автомобиль сбил ребенка», – объяснил ситуацию Андрей Низовский. Неподалеку от построенного и заселенного ЖК «Девяткино» располагается участок площадью 17,1 га. Проектом предусмотрено строительство жилых домов высотой 12 этажей, общей площадью квартир 144,3 тыс. Помимо соцобъектов застройщик должен будет построить дорогу, однако транспортная инфраструктура не входила в его первоочередные планы. «Компания пошла нам навстречу и согласилась построить «перемычку» от Токсовского

шоссе до продолжения улицы Арсенальной в ближайшее время. Это будет полноценная двухполосная дорога с тротуарами и освещением, длиной примерно 300 метров», – сообщил начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского района Евгений Бородаенко. «Перемычка» возьмет на себя часть автомобильного потока, который сейчас принимает межквартальный проезд, и людям будет проще проехать к метро, уверены власти. Планируется, что до 1 мая 2017 года девять участков дороги, а летом – уже введет его в эксплуатацию.

справка

Для снижения транспортной нагрузки в Мурино, Новом Девяткино и Буграх областные власти реализуют несколько проектов. Это строительство «обхода Мурино справа» (платной скоростной дороги от КАД до трассы Санкт-Петербург – Матокса в створе Пискаревского проспекта). Планируется, что она будет платной только для транзитных машин, а местные жители будут ездить по ней бесплатно. Стоимость проекта оценивается в 5,7 млрд рублей. Кроме того, власти заявляли и о расширении Токсовского шоссе (подробнее на 16 стр.), «проколе» под КАД в районе улицы Верхней до дороги на Бугры и строительстве транспортной развязки с КАД, которая выведет в западное Мурино в направлении метро «Девяткино». Строительство «прокола» под КАД обойдется в 700 млн рублей, развязки – 1,2 млрд рублей.

Инфраструктура для качественной жизни

Анастасия Лаптёнок / В середине января губернатор Ленобласти Александр Дрозденко посетил с рабочим визитом Всеволожский и Кировский районы. Глава региона открыл новое здание Колтушской школы, обсудил будущую экспозицию музея «Прорыв блокады Ленинграда» и вручил сертификат на 3 млн рублей многодетной семье.



Колтушская школа известна тем, что в ней учился губернатор Ленобласти Александр Дрозденко



Новое здание женской консультации обеспечит комфортные условия для врачей и для будущих мам

В поселке Павлово Всеволожского района Ленобласти открылось новое здание Колтушской средней общеобразовательной школы им. академика И. П. Павлова, рассчитанное на 600 учеников. Школа возведена в рамках госпрограммы «Современное образование Ленинградской области», строительство было начато в 2015 году. Общая сумма финансирования составила 576 млн 636 тыс. рублей, в том числе из федерального бюджета – 4,6 млн. Проект выполнен ООО «ИК ДСК №5» по заказу Управления строительства Ленинградской области. Заказчиком строительства выступила администрация Всеволожского района, генподрядчиком – ООО «Главвоенстрой» (входит в группу компаний «ЦДС»). Трехэтажное здание было введено в эксплуатацию в декабре 2016 года.

Школа оборудована актовым залом на 280 человек, современными классами химии и физики с лабораторными кабинетами, спальнями для первоклассников, оставшихся на продленку, хореографическим и спортивным залами, большой столовой. Общая площадь здания – 15,6 тыс. кв. м. На прилегающей территории расположен стадион с футбольной и волейбольной площадками, теннисными кортами и тренажерами.

Решение о строительстве нового здания было принято с целью «разгрузить» старый двухэтажный корпус 1962 года постройки. «Есть поручение Президента о том, чтобы все дети учились только в одну смену. В Колтушской школе 48% учащихся посещают занятия во вторую смену. Поэтому мы приняли решение о строительстве новой школы, – сказал Александр Дрозденко. – Старое здание мы сохраняем, его ждет капитальный ремонт по программе реновации». Губернатор уточнил, что реконструкция первого корпуса школы будет вестись без остановки учебного процесса.

Добавим, в настоящее время в Ленинградской области строят 8 школ, три из них планируются открыть в течение года. Еще 14 школ будут отремонтированы по программе реновации.

Полностью уйти от обучения в две смены во Всеволожском районе планируется в течение четырех лет. Достичь этой цели в регионе предполагается в том числе за счет ужесточения градостроительной политики на территориях интенсивной

жилой застройки. В качестве примера Дрозденко привел Бугры, Мурино и Новое Девяткино, недавно объединенные в зону особого градостроительного регулирования. Застройщики этих территорий обязаны строить социальную инфраструктуру синхронно с жильем. В дальнейшем правила, опробованные на этих населенных пунктах, планируется применять и в других районах Ленобласти.

Вторым пунктом рабочей поездки губернатора стало еще одно новое здание – музей-диорама «Прорыв» в поселке Марьино Кировского района. Объект уникален тем, что с 1980-х годов это первое построенное в Ленобласти специализированное здание для музея. Строительство было завершено в конце 2016 года, общая

Официальное открытие музея запланировано на 9 мая текущего года, для посетителей будет работать мультимедийная экспозиция.

Председатель Комитета по культуре Ленобласти Евгений Чайковский добавил, что помимо «Прорыва» в регионе готовятся к открытию еще три военных музея. Это восстановленный после пожара музей «Дорога жизни» в Кобоне, музей «Дом авиаторов» во Всеволожске и посвященный партизанскому движению музей в Лужском районе.

Последней точкой в маршруте губернатора стал город Кировск: Александр Дрозденко вручил сертификат на 3 млн рублей семье кировчан, в 2016 году ставших родителями тройни. Согласно областному

В Ленинградской области строят 8 школ, 3 из них планируется открыть в течение года. Еще 14 школ будут отремонтированы

стоимость постройки, включая инженерные коммуникации, составила примерно 220 млн рублей.

Столько же уйдет на «внутреннюю начинку» музея. Выполнение комплекса работ по созданию экспозиции панорамы оценили в 74,8 млн рублей. По словам директора ГБУ ЛО «Музейное агентство» Леси Колесниковой, еще около 145 млн рублей потребуются на основную экспозицию – установку 3D-диорамы. Большая часть расходов – закупка высокотехнологичного оборудования. Средства планируется предусмотреть в бюджете региона при его весенних корректировках.

Закону о поддержке многодетных семей, при рождении или одновременном усыновлении трех детей родители получают сертификат на приобретение жилья. «Мы считаем, что благодаря подобной поддержке часть возникших вопросов многодетная семья может сразу решить», – подчеркнул губернатор. Семья сможет воспользоваться единовременной денежной выплатой для приобретения дома или квартиры на территории Ленинградской области.

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

КСТАТИ

➔ 20 января состоялась рабочая поездка Александра Дрозденко в Лужский район. Губернатор открыл здание женской консультации в районном центре. Поликлинику разместили в здании 1961 года постройки, реконструированном и оснащенном современным оборудованием. Ранее в нем находились ясли и станция скорой помощи. Из областного бюджета на капитальный ремонт объекта было выделено 27,5 млн рублей по региональной программе «Модернизация и развитие системы здравоохранения Ленинградской области». Также глава региона вручил ключи восемнадцати жителям Луги, получившим новые квартиры по программе расселения ветхого и аварийного жилья.

Застройщики западного Мурино построят школу

Шесть застройщиков квартала в западном Мурино, где есть сложности со вводом в эксплуатацию построенных зданий, согласовывают между собой условия строительства школы на 1175 мест, пишет asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу областного Правительства. Предполагается, что каждая компания будет финансировать строительство школы пропорционально количеству метров, который она строит или планирует возвести в квартале.

«Правительство Ленинградской области передало застройщикам исходную информацию о параметрах будущей школы и точном количестве квадратных метров, которые возводит каждый застройщик. Теперь мы ждем, когда все стороны подпишут соглашение о намерениях с графиком производства работ, чтобы мы могли контролировать его исполнение и называть будущим жителям конкретные сроки сдачи объекта», – сказал Михаил Москвин. В квартале работают следующие компании – «Мавис», Normann, «Арсенал», «Петрострой», «Лидер» и «Стройтехинвест 25».

Подписание застройщиками соглашения и получение градостроительного плана земельного участка для возведения школы являются достаточной гарантией этих намерений для администрации Ленинградской области и позволят беспрепятственно рассматривать заявления застройщиков о вводе домов в этом квартале в эксплуатацию.

Компании «Петрострой» и Normann находятся в финальной стадии сдачи домов в эксплуатацию, но их будущие жители не обеспечены местами в образовательных учреждениях, что значительно затрудняет ввод жилых зданий.

В Ленобласти создают схемы размещения некапитальных торговых объектов

В Ленинградской области появится больше участков для размещения нестационарных торговых объектов, передает asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу Правительства Ленинградской области.

До конца марта 2017 года во всех муниципальных районах появятся новые схемы размещения некапитальных торговых объектов. Также муниципалитеты утвердят типовой порядок предоставления предпринимателям свободных мест для организации торговли.

По мнению чиновников, это упростит доступ малого бизнеса к развитию нестационарной торговли и обеспечит магазинами шаговой доступности жителей.

В Ленинградской области работает 2,5 тыс. нестационарных торговых объектов.

По данным Комитета по развитию малого, среднего предпринимательства и потребительского рынка, из работающих в области 2,5 тыс. некапитальных торговых объектов абсолютное большинство (1,3 тыс. объектов) представляют сферу торговли продуктами питания и товарами первой необходимости. Второе и третье места по количеству некапитальных торговых объектов занимает торговля печатной продукцией (200) и общественное питание (160).

Андрей Низовский: «Новые правила изменили идеологию застройщиков»

Ольга Кантемирова / Транспортный коллапс и нехватка детских садов во Всеволожском районе из-за активного строительства жилья – проблемы, которые стоят для местных жителей острее некуда, а для потенциальных покупателей являются поводом поискать квартиру в другой локации. ➔

Но иногда на спорную ситуацию нужно посмотреть свежим взглядом – новый глава администрации Всеволожского района Андрей Низовский рассказал «Строительному Еженедельнику» о вариантах решения двух самых болезненных проблем и развитии территории в целом.

– В декабре прошлого года жители Мурино и Нового Девяткино провели согласованный пикет с целью донести до областных и федеральных властей свою дорожную проблему. Чем все закончилось?

– Мы встретились с группой активистов и предложили несколько оперативных вариантов решения проблемы. Это продолжение Арсенальной улицы от шоссе на Лаврики до Скандинавского проезда и «перемычка» от Токсовского шоссе до продолжения улицы Арсенальной. (Подробнее – на стр. 14. – *Прим. ред.*). Главное сейчас – обеспечить нормальный проезд от новых жилых кварталов до детских садов, школ и метро.

Этому способствует и расширение Токсовского шоссе на одну полосу. На ней планируется запустить реверсивное движение: утром – в сторону Петербурга, вечером – из него. Длина реконструируемого участка – почти 3 км. Этот проект будет реализован на средства областного бюджета, и, после того, как губернатор региона подпишет соответствующую резолюцию, будет объявлен конкурс по поиску подрядчика на проведение предпроектных и проектных работ. Таким образом, с учетом всех согласований, расширение шоссе будет выполнено примерно через четыре года.

Весь этот комплекс мероприятий позволит забыть о транспортном вопросе примерно на пять лет, даже с учетом дальнейшей жилой застройки. Так что мы сейчас являемся свидетелями исторически переломного момента, когда проблемы обособленного жилого пространства, сформированного в начале 2000-х годов, наконец, решаются.

– Против расширения проспекта Строителей выступали жители ЖК «Капитал» в Кудрово. На каком этапе сейчас находится этот проект?

– Работы пока приостановили, но транспортная схема этого квартала будет реализована. Основания для возмущения граждан нет. Приобретая жилье, они знали о строительстве этой дороги. Так что если жителей не устроил компромисс, предложенный губернатором Ленобласти (сузить проект на одну полосу – *прим. авт.*), то дорогу построят согласно утвержденному проекту.

– Какова динамика прироста численности населения во Всеволожском районе?

– За десять лет – на 30%. Согласно официальной статистике, у нас проживает 307 тыс. человек. Но эти данные не соответствуют действительности, количество проживающих больше. Дело в том, что часто люди не прописываются в квартирах, чтобы не потерять городскую прописку, или покупают жилье для инвестиционных целей. Правда, требуют такие новоселы от нас по максимуму. В первую очередь это касается предоставления мест в школах и детских садах.



справка

Согласно региональной адресной программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2013-2017 годах», до конца 2017 года планируется расселить 443 человек из 34 домов общей площадью 7,2 тыс. кв. м. Это жители семи муниципалитетов Всеволожского района.

– Всеволожский район уже много лет является лидером по очередям в детские сады. Есть чем порадовать местных жителей?

– Да, очередь у нас большая, но за последние годы соцобъекты стали вводиться значительно чаще. Так, в прошлом году у нас построили четыре детсада в общей сложности на 750 мест. В 2017 только в Мурино будет введено в эксплуатацию три детсада: два на 110 мест

– А что с динамикой посещаемости дошкольных учреждений?

– Мы держим руку на пульсе. Может, выгоднее будет арендовать помещения, чем строить. А вообще, мы пересмотрели работу детских садов: на протяжении прошлого года отслеживали их посещаемость. И выяснилось, что, например, в детский сад Кудрово постоянно ходят только 42% детей. Остальные либо находятся дома, либо их отвозят в городские детсады.

Согласно официальной статистике, у нас проживает 307 тыс. человек. Но эти данные не соответствуют действительности, количество проживающих больше

и один на 160. На еще одной густонаселенной территории – в Сертолово – начнут работать два детсада на 240 и 210 мест. В микрорайоне «Южный» Всеволожска – два детсада на 190 и 140 мест; в Кудрово – один на 140 мест. Кроме того, по Всеволожску завершено проектирование двух детсадов на 140 и 220 мест и предусмотрены соответствующие работы еще по шести дошкольным учреждениям. Наиболее сложная ситуация сейчас наблюдается в Кудрово, в районе Нового Оккервиля. Там есть один платный детсад и еще появится один встроенный. Но динамика прироста населения в новом квартале зашкаливает – и дошкольные учреждения там нужны еще.

Группы пустуют, но по факту учреждения работают на максимальное количество человек. Это касается и площадей, и количества персонала, объемов производимой пищи. Сейчас Комитет по образованию занимается разработкой документации, согласно которой детей-очередников можно будет зачислить вместо «прогульщиков», чтобы заполнить места хотя бы на уровне 90%.

– От проблем «стихийных строек» перейдем к новым проектам. Расскажите о строительстве нового жилья.

– С экономической точки зрения сейчас не самое удачное время начинать новые проекты. Их стало меньше, но они есть.

Так, «Колтушская Строительная Компания» планирует застроить большой участок в южной части деревни Старая. Еще один застройщик – «ГлавСтройКомплекс» – направил в областной Комитет по архитектуре и градостроительству ППТ своего жилого комплекса. Но там все пока туманно – компания арендует участок с 2007 года, есть просрочка арендных платежей. Кроме того, в ППТ девелопер допустил ошибку – школа на участке «захватила» не только его землю, но и муниципальную.

Один из самых глобальных проектов у компании «Самолет ЛО», которая приобрела участок размером 80 га в деревне Лаврики. За 10 лет компания планирует построить здесь 740 тыс. кв. м жилья.

– А нужно ли Всеволожскому району еще так много нового жилья или, может быть, пора сбавить темпы?

– Новое строительство – это развитие территории. Введение таких программ, как «Соцобъекты в обмен на налоги» и «Светофор», меняет идеологию застройщиков, структуру коммерческого предложения. В середине 2000-х, во время активного освоения территорий района, застройщики и слышать не хотели о социальной инфраструктуре. Сейчас же они понимают, что надо продавать не только квадратные метры, но и комфортную среду обитания. Важно соблюдать этажность, высокая плотность застройки нам не нужна.

– Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко не раз говорил о том, что земельный потенциал северных пригородов Петербурга скоро будет исчерпан и строительный бум жилья переместится на юг. Согласны ли Вы с этим мнением?

– Да, в Ломоносовском районе хорошая транспортная инфраструктура, в Гатчинском все тоже неплохо. Юг еще даст о себе знать, и, возможно, ошибки севера помогут там избежать проблем в новых кварталах. Но свободная земля у нас есть, например, большой потенциал у земель Минобороны. Поэтому ждем новых застройщиков, и к новому строительству готовы.

мнение



Евгений Бородаченко, начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского района:

– Высокоплотная застройка имеет место быть, но надо ее компоновать грамотно и красиво. Десять лет назад, на этапе «бешеного» рынка, это было сделать невозможно. Тогда девелоперы в спешном порядке возводили просто доступное жилье, которое активно раскупалось. Однако и при высокой этажности можно сформировать комфортную среду, которая сделает экономически обоснованной социальную инфраструктуру.

Удвоение объема

Роман Русаков / Рынок земли оживает – по итогам 2016 года, по подсчетам аналитиков, в Петербурге, по сравнению с предыдущим годом, в два раза вырос объем площадей, приобретенных в сделках. ➔

По данным Knight Frank St Petersburg, в 2016 году девелоперы приобрели под жилое строительство около 118 га в Санкт-Петербурге и Ленобласти, на которых возможно строительство 1,3 млн кв. м. В 2015 году, несмотря на большее количество сделок, совокупная площадь проданных земельных участков была почти в два раза меньше – 59 га, на которых возможно строительство около 513 тыс. кв. м жилья. За год объем сделок в деньгах вырос почти в два с половиной раза: в 2015-м – 5-8 млрд рублей, в 2016-м – 18-22 млрд рублей.

Сергей Седых, директор по развитию компании «Петрополь», считает, что в прямом смысле покупок земли практически нет. «Сегодня действуют иные формы взаимодействия землевладельца и застройщика, в рамках которых нет прямых денежных отношений. Поэтому правильнее бы была формулировка – сколько земельных участков в прошлом году было вовлечено в инвестиционный оборот посредством совместной деятельности», – рассуждает эксперт.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg с таким мнением отчасти согласен: «Среди новых трендов можно отметить существенный рост числа смешанных сделок, когда собственник земельного участка получает часть стоимости долей квартир в будущем проекте. Если в прошлые годы землю стремились продать за реальные деньги, то сегодня собственники стали более договороспособны – есть примеры сделок только за долю в площадях. Некоторые девелоперы, напротив, непублично пытаются продать часть собственных земельных участков, которые ранее планировали к застройке».

Денис Жуков, председатель совета директоров «СВП Групп», отмечает, что в Петербурге много перспективных территорий: «В частности, на севере это земли совхоза «Пригородный», который, надеюсь, перебазирует производство в более удачное для ведения сельского хозяйства место. Это около 400 га земли, пригодной для строительства жилья».



мнение



Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:

➔ – В собственности города находится более 75% городской земли, в частных владениях – около 23%, что составляет 33 тыс. га. Возможно, когда застройщики израсходуют запасы земельных портфелей и реализуют все свободные участки, основным земельным ресурсом и станут бывшие промышленные территории, но сегодня на месте предприятий возведено около 40 объектов жилой недвижимости, это приблизительно 10-15% от всего рынка строящейся недвижимости, включая уже реализованное. Государственные барьеры и несовершенство правовой базы тормозят реализацию проектов комплексного освоения.

Управиться по-крупному

Роман Русаков / Участники рынка считают, что в ближайшие годы развитие территорий может быть отдано единым управляющим структурам, которые будут координировать действия застройщиков.

Власти Ленобласти ужесточается контроль за развитием территорий, в особенности под жилищное строительство, отмечают эксперты. В последнее время уже практически не было согласований на перевод сельхозземель под жилую застройку. Аналитики уверены, что принцип комплексного освоения территорий (КОТ), при котором теперь застройщикам не будет никаких поблажек, существенно изменит расклад сил как на земельном, так и на жилищном рынке. Согласования на застройку в основном будут выдаваться на

большие территории, имеющие при этом устраивающие власти региона проекты планировки. Это, с одной стороны, вытеснит с рынка «лендлордов», которые в последнее время активно продавали застройщикам «недоупакованные» участки, на которых сейчас зачастую возникают проблемы и с «социалкой», и с инженерией. С другой – безусловно,

кстати

Наиболее крупные девелоперы уже, по сути, в той или иной форме выполняют роль АТР. Так, «Группа ЛСР» к двум своим проектам КОТ (в Красносельском и Всеволожском районах) собираются построить линии легкорельсового транспорта (ЛРТ) по принципу концессии. Другой пример – УК «Мурино» (созданная ИК «Евроинвест»). Компания не только осуществляет комплексное развитие территории западного Мурино, но и разрабатывает проект по строительству большой полноценной развязки в створе Гражданского проспекта, которая избавит Мурино и Девяткино от нынешнего транспортного коллапса.

цивилизует рынок территорий под застройку. Изменится и цена на землю – однозначно, упадет спрос на сельхозземлю, не имеющую перспектив к переводу в землю застройки. Но и уже переведенная земля сможет найти спрос только если будет в высокой степени «упакована» в градостроительном и инженерном плане.

Участники рынка полагают, что для достижения целей нехаотичного, системного развития земель, попадающих в зону влияния Петербургской агломерации, в ближайшие годы областные власти постараются запустить в жизнь идеологию агентств территориального развития (АТР). «Суть этой схемы в том, что вне зависимости от того, кто является собственником земли (частник или государство), для ее будущей комплексной застройки и дальнейшей эксплуатации возведенных там инфраструктурных объектов по схеме ГЧП или концессии будут создаваться управляющие компании или агентства, чьей основной функцией будет не извлечение сверхприбыли за счет перепродажи земли, а именно ее комплексное и последовательное развитие», – поясняет Артур Пахомов, совладелец УК «Новоселье».

блог-эксперт

«Золотой» актив



Денис Жуков, председатель совета директоров «СВП Групп»:

– Кризисные явления, ужесточения правил строительства и буквально людоедские поправки в ФЗ №214 о долевом строительстве серьезно изменили ситуацию на земельном рынке Петербурга и Ленобласти. Последствия «драконовского» регулирования рынка вкупе с падением покупательной способности на фоне кризиса мы еще будем наблюдать долгие годы.

В частности, снизилась стоимость земельных участков под строительство. Если несколько лет назад она составляла 7-16 тыс. рублей за квадратный метр улучшений, то теперь 2-14 тыс. рублей – в зависимости от расположения участка и развитости инфраструктуры. Например, в Красном Селе на границе города с областью – 2 тыс. рублей за 1 кв. м улучшений, в Колтушах – 7-8 тыс. рублей, в Буграх и Мурино – около 7 тыс. рублей, в Кудрово – 15-16 тыс. рублей, но в Московском районе Петербурга стоимость может достигать до 30 тыс. рублей.

Причем цены повышать невозможно, потому что у застройщиков для этого нет ресурса. Сегодня их прибыль упала вдвое, а маржа с 35-40% снизилась до 5-10%, и все это – последствия падения рынка, законодательного «закошмаривания» отрасли, роста стоимости кредитных средств и себестоимости строительства и т. д. Как следствие, изменились и способы оплаты земельных участков. До скачка курса валют подавляющее большинство сделок заключалось в валюте, а срок составлял около полугода. Если сделка заключалась «в метрах», то доля девелопера составляла от 9 до 22%.

Теперь сделки заключаются в рублях и тянутся по 3-5 лет, но и их немного.

По моим оценкам, в 2016 году продано около 300 га земли, из которых около 100 га находятся в Петербурге и 200 га в Ленобласти (и даже из этой земли только 10-15% готовы для застройки прямо сейчас, для остальных надо готовить документацию). Это вдвое меньше, чем продавалось еще 5-7 лет назад, когда рынок был на взлете.

Фактически рынок лэнд-девелопмента снизился только в отношении участков с утвержденной градостроительной документацией. Участки без нее не продаются вообще.

Строительные компании сегодня хотя бы расплачиваются будущими квартирами: около половины сделок проходят именно так. При этом доля девелопера составляет примерно 12-15% от объема предлагаемых улучшений. На деньги лэнд-девелопер может рассчитывать только в том случае, если его участок имеет дополнительные преимущества и суперпривлекательную цену.

Тем не менее, по инерции строительные компании работают довольно активно. А те, у кого есть деньги – накопленный «жирок» – имеют возможность купить недорого удачные участки.

Не пролететь к ЧМ-2018

Ольга Кантемирова / Правительство РФ утвердило план реализации стратегии транспортного обеспечения мероприятий Кубка конфедераций 2017 года и Чемпионата мира по футболу 2018 года. В Калининграде, в котором пройдут несколько матчей, дорожники обещают достроить транспортную инфраструктуру раньше срока. В то же время работа единственного в городе аэропорта пока вызывает вопросы. ➔

Так, согласно документу, в Калининграде во время проведения ЧМ-2018 как минимум 100 автобусов должны быть оборудованы системой спутникового мониторинга ГЛОНАСС, а средняя скорость транспорта на городских дорогах, задействованных во время чемпионата, – начинаться от 30 км/ч. Для снижения транспортной загруженности на ул. Суздальской появится перехватывающая парковка на 4 тыс. машино-мест.

Что касается железнодорожного сообщения, то пропускная способность Южного вокзала в период соревнований должна начинаться от 1119 пассажиров в час, Северного – от 1 тыс. К аэропорту также предъявляются особые требования – на внутренних рейсах в «Храброво» необходимо принять 1950 пассажиров в час, на международных – 1 тыс.

Дороги с опережением

Недавно областные власти провели темпы строительства транспортной инфраструктуры, необходимой для проведения Чемпионата мира. Чиновники оценили ход реконструкции Северного обхода Калининграда и строительство эстакады «Восточная» с мостами через реки Старая и Новая Преголя.

Проектом Северного обхода города занимается ЗАО «ВАД». Речь идет о реконструкции дороги, длиной 5 км, от транспортной развязки на Московском проспекте до транспортной развязки с автодорогой Калининград – Полесск. «На участке между Московским проспектом и так называемой Гурьевской развязкой вместо двух полос будет современная шестиполосная дорога первой категории. Подрядчик опережает график почти в два раза и готов сдать объект до конца этого года», – сообщил исполняющий обязанности заместителя председателя Правительства Калининградской области Александр Рольбинов.

Как объяснила «Строительному Еженедельнику» руководитель Калининградского областного Агентства по подготовке к Чемпионату мира по футболу 2018 года Залина Ибрагимова, на сегодняшний день реконструкция Северного обхода выполнена на 40%.

Работы на эстакаде «Восточная» включают в себя два этапа. Первый – строительство около двух километров трассы, второй – реконструкция путепровода с подходами на Московском проспекте в месте пересечения с основным ходом



Некоторые калининградские дороги к ЧМ-2018 уже готовы – улицу 9 Апреля закончили реконструировать в прошлом году

трассы, протяженностью около километра. Генподрядчиком также является ЗАО «ВАД». «Этот объект очень важен для Калининграда, не только в свете проведения футбольного чемпионата, но и в перспективе, так как позволит перенаправить транспортные потоки, минуя центр города», – сказал директор управления дорожного хозяйства Калининградской области Геннадий Лейбович.

Состояние калининградского аэропорта – давний большой вопрос, но после ЧП в январе стало ясно, что такое не должно происходить на объекте, принимающем ЧМ-2018

Он также сообщил, что на Московском проспекте выполнены работы по разборке путепровода, началось устройство свайного фундамента опоры моста со стороны въезда в город. В направлении Октябрьского острова ведутся работы по отсыпке земляного полотна, устройству подстилающего слоя и щебеночного основания. По мосту через реку Новая Преголя выполнены работы по устройству основания и ростверков семи опор моста.

Согласно контракту, генподрядчик должен сдать объект 31 мая 2018 года, но

в ЗАО «ВАД» заверили, что сделают это на полгода раньше – в декабре 2017 года.

Говоря о строительстве других дорожных объектов к ЧМ-2018, Залина Ибрагимова отчиталась о том, что в 2015 году закончена реконструкция дороги к пограничному переходу «Мамоново 2 – Гжехотки». В 2016 году четыре объекта вошли в перечень завершённых проектов: реконструкция улицы 9 Апреля, строительство

съездов с мостового перехода через реки Старая и новая Преголя, реконструкция Солнечного бульвара в Калининграде и Берлинского моста.

Непредсказуемый аэропорт

Если с дорогами города определенность есть, то о надлежащей работе аэропорта «Храброво» пока говорить рано. В ночь с 3 на 4 января 2017 года Airbus A321 авиакомпании «Аэрофлот», совершивший рейс из аэропорта «Домодедово»

в «Храброво», выкатился за пределы взлетно-посадочной полосы. На борту пассажирского лайнера находились 167 пассажиров. При посадке пострадали шесть человек, у которых диагностированы ссадины и ушибы. У самолета обломилась передняя стойка шасси. Из-за того, что администрация аэропорта и региональное управление МЧС в течение суток пытались отбуксировать самолет, из аэропорта не смогли вовремя вылететь 2452 пассажира. В сообщениях местных СМИ появилась информация о том, что причиной аварии стали строительные работы в аэропорту или некачественная уборка снега на взлетно-посадочной полосе. По факту случившегося Северо-Западное Следственное управление начало проверку, по результатам которой было возбуждено уголовное дело по статье «Оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности жизни и здоровья потребителей».

«Состояние аэропорта в Калининграде – большой вопрос уже много лет, но на фоне последних событий понятно, что такое ЧП не должно происходить в аэропорту, который будет принимать участников и болельщиков ЧМ-2018. Это долгострой, доставшийся в наследство от предыдущих администраций. В нем постоянно менялись владельцы, подрядчики», – пояснил директор Института современного государственного развития Дмитрий Солонников.

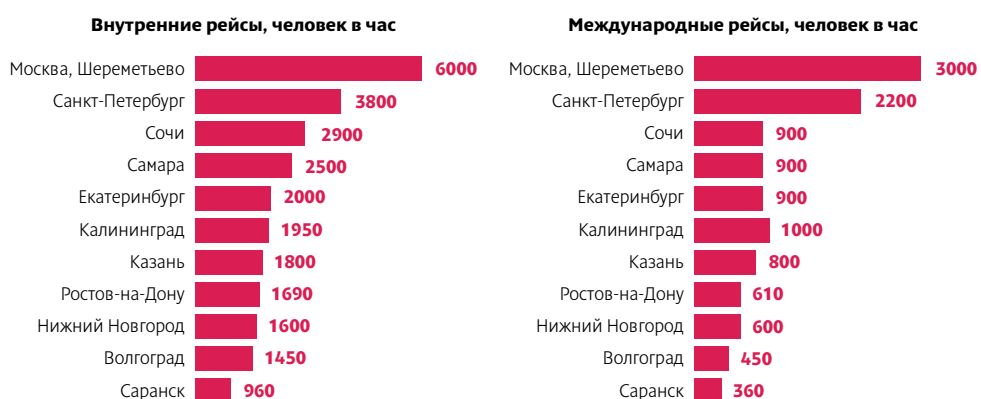
Калининградский политолог Владимир Абрамов объяснил, что из-за геополитического положения России сухопутное сообщение Калининграда затруднено, а паромная переправа используется в основном как грузовая. Таким образом, если работа аэропорта приостанавливается, то жители города чувствуют себя в транспортной изоляции.

С 2013 года ведется реконструкция аэропорта «Храброво», предполагающая удлинение взлетной полосы. В 2016 году у воздушной гавани появился новый владелец – компания «Новаяпорт», а в конце прошлого года – новый генподрядчик, ООО «Еврогруп». Новое руководство аэропорта заверило временно исполняющего обязанности калининградского губернатора Антона Алиханова – работы идут полным ходом, техники и строителей на объекте стало намного больше. На площадке продолжают строительно-монтажные работы, на 98% выполнена кладка стен и перегородок терминала, завершён монтаж семи эскалаторов, ведется установка лифтового оборудования. «Самое главное – успеть к ЧМ и выполнить требования ФИФА. Виталий Мутко поставил задачу завершить работы к марту 2018 года», – отметил Антон Алиханов. – Первый комплекс запускают уже в мае 2017 года». К марту 2018 года планируется завершить все работы.

Надзор федеральных властей и сжимающиеся сроки все-таки заставят строителей аэродрома ускориться, уверен Владимир Абрамов: «Да, с аэропортом есть проблема из-за традиционной административной неразберихи и низкой производственной активности. Сейчас все будут не спать и работать в три смены, но успеют».



Пропускная способность аэропортов для проведения Кубка конфедерации ФИФА 2017 года и ЧМ-2018



Источник: Государственная система правовой информации



Эстакаду «Восточная» планируют достроить на полгода раньше

Защита по-европейски

Максим Еланский / Смольный намерен выселить Европейский университет из исторического здания на Гагаринской улице из-за несоблюдения учреждением охранных обязательств. ВУЗ считает принятое решение необоснованным и уже начал защищаться в суде. ➔

На прошлой неделе Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил заявление АНКО «Европейский университет в Санкт-Петербурге» о принятии обеспечительных мер по тяжбе с городским Комитетом имущественных отношений. До окончания судебного производства Росреестру запрещено осуществлять действия по регистрации прекращения аренды взлом нежилого здания, расположенного по адресу: Гагаринская ул., д. 3, лит. А.

В вынесенном судебном определении отмечается, что «принятие обеспечительных мер в этой части не нарушает баланс интересов сторон спора, направлено на сохранение существующего состояния отношений (status quo) между сторонами», то есть выселить вуз можно будет только по завершении тяжбы в случае победы Смольного.

Напомним, в конце декабря 2016 года КИО уведомил Европейский университет о выселении в пятидневный срок из здания из-за несоблюдения им охранных обязательств по историческому объекту. Образовательное учреждение не согласилось с данным решением и обратилось в суд. Первое рассмотрение иска Европейского университета к КИО по существу назначено на 15 марта текущего года.

Это не единственный судебный спор университета с органами власти. Напомним, 7 декабря прошлого года Рособназдор опубликовал распоряжение о приостановке лицензии Европейского университета, известного в городе проведением многочисленных лекций, в том числе лекций общественных деятелей, считающихся оппозиционными. Закрыть учебное заведение требовал, в частности, бывший парламентарий городского ЗакСа от «Единой России», а ныне депутат Госдумы Виталий Милонов. Официально лицензия была приостановлена из-за несвоевременной аттестации сотрудников. 13 декабря она была восстановлена Арбитражным судом Москвы – как и в случае с КИО, до окончательного завершения тяжбы с Рособназдором. Рассмотрение иска назначено на 8 февраля.

Из-за серьезного общественного резонанса в прессе КИО пришлось официально

Фото: Никита Крючков



Руководство университета не видит в конфликте политической подоплеки

пояснять причины расторжения договора аренды здания. Чиновники отмечают, что в помещениях 1-го этажа лицевого фасада была произведена замена старых оконных заполнений на новые, металлопластиковые, внутри двора с примыканием к зданию возведена одноэтажная пристройка. Тем не менее, подчеркивают в Комитете, город готов оставить учреждение в здании до окончания учебного процесса.

Руководство Европейского университета в ответ сообщило, что все указанные нарушения не несут риска для культурной ценности здания. При этом пристроенный флигель появился еще до заселения университета в здание, об этом власти города знали более 20 лет.

По словам ректора Европейского университета Олега Хархордина, расторжение договора лишит университета здания и, соответственно, лицензии на ведение образовательной деятельности, что приведет к тому, что город лишится крупного инвестиционного проекта. «Мы не видим в этом конфликте политической подоплеки. Европейский университет пользуется поддержкой на уровне Президента

страны и Правительства. Поэтому претензии чиновников «среднего звена» не смогут довести учебное заведение до закрытия», – считает ректор.

По мнению директора Института современного государственного развития Дмитрия Солонникова, ситуация с Европейским университетом двоякая. «Конечно, есть какая-то политическая составляющая в решении КИО. Но и образовательное учреждение должно было соблюдать все требования по охране исторического объекта. Тем более, когда к нему столь пристальное внимание, в том числе со стороны его противников», – считает эксперт.

➔ справка

Европейский университет располагается в особняке Кушелева-Безбородко. Другое его название – Малый Мраморный дворец. Построен был в середине XIX века. В 2014 году был разработан проект его реставрации за счет инвесторов. Стоимость работ была оценена в 30 млн долларов.

тендеры

➔ **АО «Главное управление обустройства войск» объявило конкурс** на проведение подрядных работ на строительстве нового корпуса для многопрофильной клиники Военно-медицинской академии им. С. М. Кирова. Победителю тендера необходимо будет провести монтаж и пусконаладку внутренних сетей теплоснабжения, водопровода, канализации, вентиляции и кондиционирования объекта. Стоимость работ определена в сумму 192 млн рублей. Заявок ждут до 3 февраля 2017 года, их рассмотрение назначено на 7 февраля. Контракт заключается до 30 июня. Напомним, строительство клиники на территории военного городка №60 ВМА им. С. М. Кирова ведется с 2015 года в рамках программы

модернизации и реконструкции Академии. На площади в 130 тыс. кв. м расположатся кафедры разных профилей, консультативно-диагностический центр и другое.

➔ **Комитет по строительству Петербурга выбрал проектировщика** школы в Пушкине. Работы выполнит ООО «ПетроСтройГарант» за 22,6 млн рублей. Начальная цена контракта, за который боролись 9 петербургских компаний, составляла 30,2 млн рублей. Согласно проекту, школа будет рассчитана на 1300 человек. Общая площадь здания – 31,5 тыс. кв. м. Предусмотрена установка шумозащитных экранов, поскольку школа строится в районе с развитой транспортной инфраструктурой. По проекту

завершить строительство планируется не позднее 26 декабря 2018 года.

➔ **Комитет по строительству Петербурга подвел итоги конкурса** на проектирование нового здания для госпиталя ветеранов войн, расположенного на Народной улице, 21. Победителем признано петербургское ООО «НИПИИ «Севзапинжтехнология», с ценой 59 млн рублей. Изначальная стоимость контракта составляла 67,1 млн рублей. Проектом следует предусмотреть здание для отделения медицинской реабилитации с бассейном. Корпус должен включать 3 стационара различных специализаций, кабинеты отборочной комиссии. Общая площадь здания – 15 тыс. кв. м. Вопросы реконструкции не

раз обсуждались в Смольном. Еще в 2014 году губернатор Георгий Полтавченко в ходе посещения госпиталя заявил о необходимости его модернизации.

➔ **ГУП «Водоканал СПб» ищет подрядчика** для подключения к водопроводу и канализации индустриального парка «Кола» и гипермаркета «МЕГА Дыбенко». Как следует из техзадания, от подрядчика, в частности, потребуются строительство водовода по проспекту Большевиков, диаметром 300 мм и ориентировочной длиной 730-780 м. Начальная цена конкурса составляет 120,4 млн рублей. Заявок ждут до 1 марта текущего года, победитель станет известен 15 марта. Контракт заключается до 30 ноября.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «КИТ Финанс Капитал»** к ООО «ГлавМос-Риэлти». В рамках своего заявления истец требовал от ответчика выплаты 545 млн рублей как задолженности по предоставленным ранее кредитам. Из материалов дела следует, что банк «КИТ Финанс» в 2013 году несколькими траншами предоставил «ГлавМос-Риэлти» кредит в размере около 275 млн рублей. Возвратил долг заемщик только частично, в связи с чем были наложены пени и неустойка, а также в прошлом году последовал иск в суд. «КИТ Финанс Капитал» – дочерняя структура банка «КИТ Финанс», юридически базируется в Петербурге и специализируется на взыскании просроченной задолженности. «ГлавМос-Риэлти» – московская организация, принадлежит группе компаний NBM, которая занимается строительством в столичном регионе и Сочи. В конце прошлого года Арбитражный суд Краснодарского края взыскал с «ГлавМос-Риэлти» в пользу «КИТ Финанс» 1,9 млрд рублей.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Мостоотряд №75»**

к ОАО «Мостостроительный трест №6». В его рамках истец требовал с ответчика выплаты 83 млн рублей. Данная сумма является задолженностью по договорам хранения и субаренды и субподряда, заключенных в рамках строительства платной дороги Москва – Петербург. В судебном решении отмечается, что, поскольку ответчиком не представлено доказательств оплаты по данным договорам и факт наличия задолженности в заявленном размере подтвержден представленными документами, то искивые требования подлежат удовлетворению. Напомним, «Мостострой №6» – крупное петербургское дорожностроительное предприятие. За более чем 70 летний срок работы оно построило почти 5,2 тыс. мостов и развязок. В августе 2014 года компания остановила работы на развязке на пересечении Обводного канала и проспекта Обуховской Обороны по двум контрактам на общую сумму 4,5 млрд рублей, работы по прокладке Синопского тоннеля за 1,1 млрд рублей, развязке Зеленогорского шоссе в Репино за 2,1 млрд рублей. В марте прошлого года в компании началось банкротное производство.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти оставил без движения иск компании «Стройсоюз СВ»**

о признании недействительным одностороннего отказа заказчика – ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» – от контракта на строительство новой сцены Малого драматического театра (МДТ – Театр Европы). Контракт был заключен сторонами в декабре 2015 года, стоимость составила 2,5 млрд рублей. Как следует из материалов дела, истец не предоставил суду копию письма от ответчика, в котором зафиксирован односторонний отказ от контракта на проведение работ. Отметим, что 1 марта 2017 года арбитраж будет рассматривать уже иск «Северо-западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации» о взыскании с бывшего подрядчика новой сцены МДТ 222 млн рублей.



Золотые купола

КОМФОРТ от 1,4 МЛН* РУБ.

ВСЕГДА
В СРОК

- Закрытые безопасные дворы
- Видеонаблюдение
- Дизайнерская отделка холлов
- 2 детских сада с бассейнами

- Школа со спортивным стадионом
- Детский парк развлечений
- Культурно-образовательный центр
- Спортивные площадки, велодорожки

📍 СЕРТОЛОВО
м. Проспект Просвещения



РОССТРОЙИНВЕСТ

*Цена указана для квартиры комфорт-класса на примере квартиры-студии в ЖК «Золотые купола». Адрес объекта: Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Черная речка, Восточно-Выборгское шоссе, участок 9. Застройщик ООО «РосСтройИнвест». Проектная декларация на сайте rsti-region.ru.

331-50-00

8 (812) 331 50 00
8 800 700 50 15
www.rsti.ru

Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 17, Лит. С
РАБОТАЕМ ПО Ф3 214