



События стр. 2

Строителей отправят в фонд

Осенью в Петербурге должен заработать Фонд социальных обязательств застройщиков.



СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается с 2002 года

№ 19 (764)
3 июля 2017 года



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

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

Буронабивные СВАИ
Строительная организация ООО «Основа»

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

Свидетельство о допуске № 0585.03-2010-7825357163-С-003 от 21.02.2013

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



Фото: Никита Крючков



Раздвоение «Лахта центра»

Служба Госстройнадзора и экспертизы Петербурга выдала компании АО «МФК «Лахта центр» разрешение на строительство второй очереди штаб-квартиры «Газпрома» в Лахте. (Подробнее на стр. 3) ↗

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

ЦС ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

под жилое строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

+7.(921).946.10.47 razvitie@cds.spb.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

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

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

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

Над номером работают: Никита Крючков, Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Анастасия Деме, 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 Савоскина, Екатерина Шведова, Артём Сироткин, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:

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

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян

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

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(специальными – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»

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

Тираж – 9000 экземпляров

Заказ № 81

Подписано в печать по графику 30.06.2017 в 17.00

Подписано в печать фактически 30.06.2017 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



КАИССА

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



CREDO

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



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

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



Цитата номера



Оксана Дмитриева, депутат ЗакС Петербурга, лидер фракции «Партия Роста»:

«Гаражников как крепостных город передал другим хозяевам. Но инвесторы не будут выплачивать никакие компенсации и просто расторгнут договор».

Подробности на стр. 4



Цифра номера

70,4 млн рублей –

итог июньских торгов Фонда имущества Петербурга

Подробности на стр. 11

Строителей отправляют в фонд

Михаил Светлов / Осенью в Петербурге должен заработать Фонд социальных обязательств застройщиков. Бизнес будет отчислять туда деньги на строительство садов и школ. Размер отчислений еще не определен.

Строители готовы взять на себя нагрузку по строительству садов в размере 4 тыс. рублей с 1 кв. м общей площади каждого нового здания. А чиновники Смольного хотят добавить к обязательным платежам еще отчисления на школы и дороги. В этом случае в Фонд придется платить от 10 до 40 тыс. рублей с каждого «квадрата».

Вопрос о создании регионального Фонда социальных обязательств обсуждался на днях на совещании в Смольном с участием руководителей профильных комитетов. Как сообщили в пресс-службе вице-губернатора Петербурга Игоря Албина, который курирует строительный блок, Фонд хотят создать к осени этого года. «Объем отчислений туда обсуждается. Речь идет о сумме от 10 тыс. до 40 тыс. рублей с каждого возводимого «квадрата» нового жилья. Предполагается, что Фонд будет существовать в формате автономной некоммерческой организации под контролем города», – сообщили в пресс-службе. Любопытно, что в середине мая текущего года власти Ленобласти объявили о создании АНО «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области», функции которой будут похожи на функции петербургского Фонда.

Идея принадлежит самим застройщикам. Когда стало понятно, что ситуация со строительством соцобъектов в Петербурге полна противоречий, они предложили рецепт решения этой проблемы. Как пояс-

нил генеральный директор «Объединения строителей Петербурга» Алексей Белоусов, сейчас решение о строительстве школ и садов принимает профильный вице-губернатор. Но четкого механизма расчета нагрузки нет. А это очень важно для разработки экономической платформы проекта.

«Около месяца назад мы были на совещании в Смольном по этому вопросу и заявили, что готовы взять на себя обязательства по строительству детских садов и готовы отчислять на эти нужды по 4 тыс. рублей с каждого «квадрата» общей площади нового жилья. Подсчитали тогда, что исходя из заявленных объемов строительства можно будет собрать в Фонд при таких «расценках» более 10 млрд рублей и построить на эти деньги почти 40 детсадов. Но город считает, что строители – очень богатые бизнесмены. И настаивает на том, чтобы мы взяли на себя еще строительство дорог и школ. В этом случае придется отчислять в Фонд значительно больше, что подорвет многие бизнесы, которые и так балансируют на грани рентабельности. Так что, мы пока с городом не договорились. А пока вопрос о размере отчислений не будет решен, говорить о запуске Фонда в работу, называя конкретные сроки, странно», – сообщил Алексей Белоусов.

Участники рынка разошлись в оценках перспектив появления Фонда и его возможного влияния на строительный ком-

плекс города. «Формирование Фонда выявляет системные проблемы, но может решить много рыночных задач. Проблема в том, что городу все-таки стоило бы учиться обходиться без поборов со строителей. А плюс ситуации в том, что собранные в Фонд деньги будут хоть как-то контролироваться девелоперами», – рассуждает управляющий директор Docklands Development Илона Лапинская.

«Отчисления в Фонд, по идее, должны делать те застройщики, которые сами такие объекты не возводят. И этот побор должен уравнивать их в правах с теми, кто строит сам», – пояснил директор по развитию ГК «Аквилон Инвест» Виталий Коробов.

справка

Проектная вместимость детских садов Петербурга составляет 231 тыс. мест. Их посещают более 252 тыс. детей, причем 16,5 тыс. из них не зарегистрированы на территории города, а 2,2 тыс. детей ходят в коммерческие детские сады. Расчетная вместимость школ города – 441 тыс. мест. В 2016/2017 учебном году их посещали 436,4 тыс. детей, из которых 27,2 тыс. – дети, не зарегистрированные в Петербурге. В коммерческие школы ходят 5,5 тыс. детей. В текущем году в городе будет введено 70 новых социальных учреждений, в том числе 25 – за счет внебюджетного финансирования.

вопрос номера

Футбольный Кубок Конфедераций завершается 2 июля финальной игрой на стадионе «Санкт-Петербург Арена». Две недели жизнь в городе была подчинена футболу. Какое влияние, на Ваш взгляд, оказало это мероприятие на жизнь города? Вам лично пришлось столкнуться с ограничениями, связанными с проведением матчей? Готов ли сегодня город к более масштабному ЧМ-2018?

Александр Орт, президент ГК «ННЭ»:

– Любое мероприятие, проводящееся в городе, накладывает отпечаток на сложившуюся и устоявшуюся жизнь мегаполиса. А если мероприятие международное – то это влияние усиливается вдвойне. При любых обстоятельствах возникают определенные неудобства, даже при элементарном текущем ремонте улиц. Мы, ленинградцы-петербуржцы, всегда отличались гостеприимством и должны пережить этот период, создав комфортные условия для гостей. Чтобы не сталкиваться с ограничениями,

я внимательно слежу за вводимыми временными изменениями схем движения и планирую свои маршруты так, чтобы объехать закрытые участки. А на период ПМЭФ вообще стараюсь уехать из города.

Алексей Белоусов, генеральный директор СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– Честно говоря, я не слежу за футболом Кубка Конфедераций. Хотя, думаю, город готов к проведению таких мероприятий. Если же говорить о каких-то ограничениях, к примеру, о пробках, то с ними связано и множество других событий, происходящих в городе, – от «Алых парусов» до приезда в Петербург высокопоставленных лиц. Все к ним уже привыкли, и пробки стали обыденностью для горожан.

Олег Барков, профессиональный девелопер:

– Единственное неудобство, с которым пришлось столкнуться из-за проведения матчей – пробки возле фанзоны на Конюшенной

площади. В том районе было перекрыто движение. Нужно понимать, что ЧМ-2018 – мероприятие более масштабное, и чтобы все прошло нормально, властям нужно к нему готовиться днем и ночью на протяжении оставшегося года. Что касается объектов, построенных к Кубку Конфедераций, стоит признать, что они производят сильное впечатление. Стадион, пешеходный Яхтенный мост вкупе с ЗСД выглядят масштабно. Но уже сейчас важно решить – что делать со стадионом после ЧМ-2018.

Андрей Тетыш, председатель совета директоров АН «АРИН»:

– Власть пока не опытна в сфере проведения таких мероприятий. Не учитываются интересы тех, кто не участвует в этих событиях. Для того, чтобы пройти курсы летной подготовки, мне пришлось ехать в Подмоскovie, так как наше небо было закрыто в 100-километровой зоне. С чем связан этот запрет? С тем, что сертифицированный пилот разобьет свой самолет о стадион? Да никогда

не было таких случаев в истории города. Туда же можно отнести зону запрета продажи алкоголя. Ее ограничили радиусом 2 км, и две трети этой зоны приходится на водную поверхность. Я уже молчу про пропускной режим для жителей Крестовского острова и пробки при въезде на остров.

Александр Паршуков, директор по инвестициям компании «ВТБ Девелопмент»:

– Я посещал матчи Кубка Конфедераций. На нашем стадионе понравилась продуманная система транспортировки болельщиков. Особенную эффективность она показала после завершения матча, когда стадион одновременно покидает множество народа. Поэтому считаю, что Петербург готов к ЧМ-2018, тем более, что тут пройдет только несколько матчей. Каких-то ограничений в городе не заметил. Если бы я не интересовался Кубком Конфедераций, то, наверное, и не знал бы, что какое-то мероприятие происходит в городе.

Раздвоение «Лахта центра»

Михаил Светлов / Служба Госстройнадзора и экспертизы Петербурга выдала компании АО «МФК «Лахта центр» разрешение на строительство второй очереди штаб-квартиры «Газпрома» в Лахте. Высота комплекса, который пристроят к «свечке» небоскреба, достигнет 13 этажей. Инвестиции в его строительство эксперты оценивают в 11-13 млрд рублей.

Структуры «Газпрома» со второй попытки получили разрешение на строительство второй очереди «Лахта центра». Его выдал Госстройнадзор на прошлой неделе. В материалах службы говорится, что общая площадь зданий второй очереди «Лахта центра» составит 171,8 тыс. кв. м. Но офисы займут лишь половину площадей. Остальное пространство отдадут под инфраструктуру (паркинги, диспетчерские, объекты общепита и др.). Максимальная высота здания составит 88 метров (13 этажей). Разрешение на строительство будет актуально до 2022 года.

Первый раз структуры «Газпрома» обращались за разрешением на строительство второй очереди «Лахта центра» месяц назад. Но в пакете документов не оказалось согласования проекта от городского Комитета по транспорту. Девелоперу указали на недочет, и он его устранил.

Инвестиции в строительство второй очереди комплекса в АО «МФК «Лахта центр» не раскрыли. По оценке управляющего директора Docklands Development Илоны Лапинскайте, они составят 11-13 млрд рублей.

Ожидается, что в помещениях «Лахта центра» разместятся штаб-квартира «Газпрома» и офисы его дочерних структур. Но, судя по масштабу переезда газовой монополии в Петербург,



Фото: Никита Кривоноз



Разрешение на строительство второй очереди будет актуально до 2022 года

места в головном здании всем сотрудникам холдинга не хватит. Дело в том, что «Газпром» являлся главным драйвером рынка офисной недвижимости Петербурга в последние десять лет. На данный момент его собственные структуры и сателлиты заняли в городе около

400 тыс. кв. м офисов (это общая площадь занимаемых зданий и помещений). Более 250 тыс. кв. м офисов находятся у монополиста в аренде, 150 тыс. кв. м – в собственности. По данным петербургского филиала Colliers International, доля «Газпрома» в структуре офисных сделок

Петербурга последние 5 лет ежегодно превышала 20%. В этот период холдинг был самым активным арендатором и покупателем офисов и не дал рынку достигнуть «дна».

«Монополия и ее сателлиты «съели» половину прироста рынка офисов за 2012 – 2016 годы. Без нее уровень вакансии составлял бы не 10%, а более 25%, и рынок неизбежно превратился бы в рынок арендатора. Но вместо этого все новые удобные и современные здания оказались заняты еще на этапе строительства и на рынок даже не вышли. Для других арендаторов выбор оказался ограничен лишь теми объектами, которые «Газпрому» не приглянулись», – говорит гендиректор компании «Новый офис» Алексей Фёдоров.

Но в последнее время активность газовой монополии на рынке офисов стала снижаться. «Доля «газпромовских» сделок в общей структуре аренды и покупки офисов в Петербурге за последние полтора года снизилась с 25-30% до 7-8%», – говорят в Colliers International. Тем не менее, влияние «Газпрома» на рынок недвижимости Петербурга продолжается. Следом за офисным сегментом его ощутили застройщики жилья, особенно – в высоком ценовом сегменте.

КСТАТИ

Структуры «Газпрома» строят небоскреб в Лахте с 2012 года и сдадут его первую очередь в 2018 году. Общая площадь здания составит около 400 тыс. кв. м, из которых 180 тыс. кв. м займет башня высотой 462 м. В ней будет 86 надземных и три подземных этажа. В среднем возводится один этаж в неделю. Уже построены 62 этажа (высота – более 340 м). Стоимость первой очереди оценивается в 1,5 млрд долларов, или 90 млрд рублей.



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 ИСГО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектно-строительной «Союзпострой» Проект.
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

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

<p>10 июля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура • Транспортная инфраструктура • Реставрация • Благоустройство 	<p>24 июля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Приложение: Финансы и страхование • Загородная недвижимость • Коммерческая недвижимость • Технологии и материалы: Изыскания • Негосударственная экспертиза
<p>17 июля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Технологии и материалы: Рынок металлопроката • Малоэтажное строительство 	<p>31 июля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Новости по Санкт-Петербургу • Опрос ко Дню строителя • Точки роста: Гатчина • Технологии и материалы: Опалубка • Муниципалитет

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





СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Организатор



СПНД

НОМИНАЦИИ КОНКУРСА

1	Номинации компании	<ul style="list-style-type: none"> • «Стандарт качества» • За продолжительную безупречную работу компании на рынке недвижимости • За высокое мастерство и стремление к совершенствованию в профессиональной деятельности • Лучший дизайн сайта компании (самый красивый сайт) • Самая технологичная компания • Самая современная компания • Самая добрая компания • Лучшая группа компании в социальных сетях
2	Личные номинации	<ul style="list-style-type: none"> • «Стандарт качества» (Лучший сотрудник компании)
3	Номинации СМИ	<ul style="list-style-type: none"> • Лучшее электронное СМИ • Лучшее печатное СМИ

Спонсоры:



Информационные спонсоры:



18+

Михаил Москвин:

«Нагнетание ситуации отпугивает всех»

Ольга Кантемирова / Ситуация с проблемным жилым комплексом «Силы Природы» в Мурино снова стала неопределенной. Достраивать его некому и не на что. О сложной ситуации с долгостроем, новоселья в котором ждут более 2,5 тыс. дольщиков, рассказал в интервью «Строительному Еженедельнику» заместитель председателя Правительства Ленинградской области Михаил Москвин. ➔

– **Михаил Иванович, почему потенциальный инвестор – компания «РР-Сити» – отказался достраивать ЖК «Силы Природы»?**

– На завершение строительства домов первой очереди необходимо потратить 800 млн рублей. У «РР-Сити» есть хороший собственный капитал, но его не хватило бы на достройку объекта. В итоге мы обратились в «Балтинвестбанк», но он отказал в выдаче кредита. Тогда мы обратились еще в «Санкт-Петербург», «Сбербанк» и АКБ «Россия», но денег никто не дал.

– **По какой причине?**

– Ответы были формальными и обтекаемыми, это говорит о том, что экономическая целесообразность у проекта есть, и основная причина отказа – высокие репутационные риски. Уверен, что они связаны в том числе и с постоянными протестами дольщиков. В субботу пайщики провели протестную акцию с перекрытием Токсовского шоссе. Нагнетание ситуации отпугивает всех. Инвесторы не знают, как поведут себя граждане – будут ли они переписывать договор на другого застройщика. Сегодня «РР-Сити» уведомила об отказе от сделки и выходе из проекта.

– **Правительство Ленобласти начало уделять особе внимание деятельности застройщиков ЖК «Силы Природы» два года назад. Что сделано за это время?**

– К сожалению, сегодня федеральное и региональное законодательство не позволяет нам изъять у недобросовестного застройщика земельный участок. Поэтому



мы воздействовали в рамках КоАП: выписывали штрафы, выдавали предписания об устранении нарушений. Кроме того, два года назад начали информировать граждан о потенциальной опасности. Когда к проекту проявила интерес компания «РР-Сити», мы постарались сделать все для того, чтобы проект был максимально инвестиционно привлекательным. Рядом с застроенной территорией есть участок площадью 24 га, где возможно отклонение от предельных высотных параметров. Сейчас там можно строить дома до 12 этажей. Также инвестору не нужно будет заниматься строительством социальных объ-

ектов, этот вопрос мы возьмем на себя. Кроме того, уже разработан ППТ, проведен полный аудит объекта, есть договоренности о снижении стоимости подключения к инженерным сетям.

– **Насколько эта ситуация с ЖК «Силы Природы» типична для Ленобласти?**

– Эта не характерно для нашего региона. Помимо «Сил Природы», было два подобных объекта: ЖК «Воронцов» и ЖК «Ванино». С ЖК «Воронцов» процесс наладили, сейчас комплексом занимается АНО «Дирекция комплексного

развития территории», есть понимание и по «Ванино». Достройкой ЖК займется Technomar & Adrem, учредитель предыдущего застройщика (ООО «Тареал»). Для завершения работ на объекте создана новая организация – ООО «ЖК Ванино», которое также входит в холдинг Technomar & Adrem. В субботу дольщики «Ванино» встретились с инвестором, ознакомились с документами, предоставляющими финансовые гарантии, и согласились переоформить договор на новое юридическое лицо. Кстати, ситуация с «Ванино» разрешилась сразу после того, как утихли протесты дольщиков.

– **Есть ли у властей региона другие банки и инвесторы, готовые включиться в проект?**

– Нет. На сегодняшний день все возможности по достройке ЖК «Силы Природы» исчерпаны. Мы оказались на той же позиции, где были год назад. Теперь все начинаем заново.

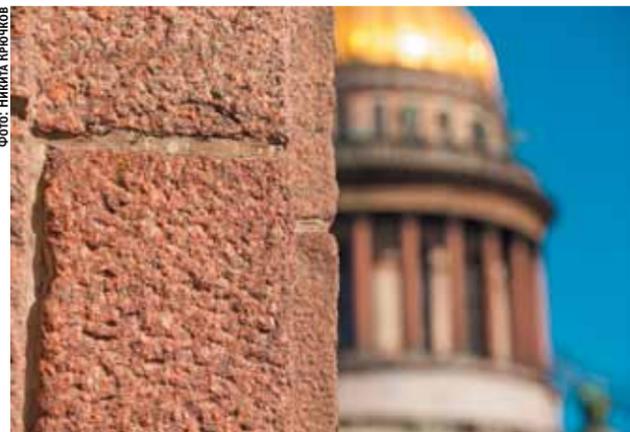
➔ справка

Стройка ЖК «Силы Природы» – это 135 тыс. кв. м жилья в двух очередях, одна из которых строится по ЖСК (65 тыс. кв. м, готовность – 95%), вторая – по ДДУ (69 тыс. кв. м, готовность – 40%). Сроки сдачи первой очереди постоянно переносились. Согласно последнему варианту договора, ее должны были достроить в июле 2016 года (там продано около 90% жилья). Сдача второй намечалась на конец 2017 года (там продано примерно 40% квартир). Жилья в двух очередях ждут 2666 пайщиков и 185 дольщиков.

ЗакС закончил сезон

Максим Еланский / Перед уходом на каникулы депутаты Законодательного собрания Петербурга утвердили поправки в Генплан города и рассмотрели ряд важных общественных инициатив.

На прошлой неделе депутаты Законодательного собрания Петербурга провели свое последнее заседание перед летними каникулами. Парламентарии в ускоренном режиме рассмотрели, приняли и отклонили сразу несколько важных законопроектов. В третьем чтении большинством голосов были приняты новые поправки в действующий Генплан города. За них проголосовали представители «Единой России» и ЛДПР. В соответствии с принятыми поправками разрешается строительство Восточного скоростного диаметра, трассы М7 в Удельном парке. Вновь возможна застройка парка Малиновка. Данная поправка



позволяет возвести в зеленой зоне Красногвардейского района высотный храм. Законопроект отправлен на подпись губернатору Петербурга Георгию Полтавченко. Ранее градоначальник отмечал, что строить в парке Малиновка новый религиозный объект нецелесообразно. Схожее мнение несколько недель назад высказал и вице-губернатор Игорь Албин. На последнем заседании

сезона в ЗакСе также был принят за основу законопроект «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга». Он определяет выплату компенсаций собственникам гаражей на городской земле, если она была продана Смольным частным инвесторам. Изначально законопроект был разработан «Партией Роста». Он пред-

полагал выплату компенсаций за счет города. Однако в последний момент появился законопроект от «Единой России», который возлагает обязанность по выплате компенсаций на девелоперов. За него и проголосовало политическое большинство парламента. По словам лидера фракции «Партия Роста» Оксаны Дмитриевой, предложенный «Единой Россией» проект – законодательный брак. «Гаражников как крепостных город передал другим хозяевам. А те не будут выплачивать никакие компенсации и просто расторгнут договор», – подчеркнула она. Почти на самый конец заседания был оставлен вопрос о проведении референдума о волеизъявлении граждан по передаче в оперативное управление Исаакиевского собора РПЦ. В последние два месяца его трижды не допускали даже к обсуждению. В этот раз вопрос о референдуме был рассмотрен, но 38 человек высказались за отказ от его проведения в городе, 10 – сказали «да».

Глава Комитета по законодательству в парламенте, член «Единой России» Денис Четырбок сообщил, что инициатива оппозиционных депутатов о проведении референдума по Исаакиевскому собору не соответствует законодательным нормам. В частности, по его словам, данный вопрос регулируется Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения...», а не волеизъявлением граждан. При этом, считает Денис

Четырбок, предложенный горожанам в референдуме вопрос нечеткий и неясный. Защитить свою позицию попыталось оппозиционное меньшинство. По словам Бориса Вишневого, представляющего «Яблоко», доводы Комитета по законодательству крайне неубедительны. «Вопрос о референдуме не имеет никакого отношения к Закону №327-ФЗ, на который они ссылаются. В суде от их заключения камень на камне не останется», – считает он.

мнение



Максим Резник, депутат «Партии Роста»:

– Вы, депутаты, проголосовавшие против референдума, не поддерживаете инициативу референдума потому, что не можете допустить даже мысли, что народ сам может решать. Хоть разочек он самостоятельно это сделает, последствия для вас могут быть непредсказуемые и катастрофические, так как уровень собственного достоинства граждан может значительно вырасти.

Финский дом продан

Михаил Светлов / Часть исторического здания – дома Боссе на Большой Конюшенной улице Петербурга – перейдет в собственность Финляндии. Решение о сделке стоимостью 508 млн рублей одобрил Кабинет министров Правительства РФ. ➔

Новые хозяева обещают сохранять исторический объект в соответствии с российским законодательством. Некоторые эксперты считают, что сдавать здание в аренду было бы выгоднее для города.

Финляндия выкупит 15 помещений в доме Боссе на Большой Конюшенной улице, 4-6-8, лит. А. Их общая площадь – 4,5 тыс. кв. м. Сумма сделки – 508,1 млн рублей. Причем покупатель выплатит всю сумму одновременно. Об этом говорится в распоряжении Правительства РФ. Договор купли-продажи будет заключен до середины июля текущего года.

Как именно новый собственник будет использовать купленный актив, в Генконсульстве Финляндии в Петербурге не сообщают. Сейчас в здании, которое до сделки финская сторона арендовала у КИО по долгосрочному договору на 49 лет, находится Дом Финляндии. Больше всего площадей в нем занимает Институт Финляндии. Также часть помещений отведена под финскую школу, представительства финских городов (Хельсинки, Лахти, Котки, Лаппеенранты), а также представительства Финско-Российской Торговой палаты и Ассоциации внешней торговли Финляндии FinPro. После подписания договора купли-продажи здания Финляндия возьмет на себя обязательства по сохранению, использованию и охране здания в соответствии с российским законодательством.



Фото: Никита Нерсисов

Как именно новый собственник будет использовать купленный актив, в Генконсульстве Финляндии в Петербурге не сообщают

Некоторые эксперты считают, что цена, по которой Финляндия приобрела здание, несколько занижена. «В этой сделке стоимость «квадрата» составила 112,9 тыс. рублей. Для этого района это однозначно низко. Соседние здания продаются по цене от 304 тыс. до 486 тыс. рублей за 1 кв. м. Например, здание на Большой Конюшенной ул., 9, выставлено на про-

дажу по цене 365 тыс. рублей за 1 кв. м с НДС», – говорит директор по оценке NAI Besag в Санкт-Петербурге Виктория Константинова.

Но генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков считает, что цена продажи здания вполне адекватна. «Если бы покупку этого объекта рассматривал классический инвестор, то

оценивал бы его гораздо дешевле. Так что для города это неплохая сделка», – говорит он.

Между тем, некоторые опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты считают, что, сдавая здание в аренду, город мог бы заработать больше. «Грамотная эксплуатация объекта может приносить стабильный доход собственнику на протяжении всего жизненного цикла актива. Было бы выгоднее сдавать в аренду площади по рыночным ставкам, пригласив экспертов для составления стратегии эффективной эксплуатации и, возможно, смены концепции», – рассуждает Виктория Константинова. По данным Knight Frank St Petersburg, средние рыночные арендные ставки в этом районе составляют около 2 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц для офисов класса «А» (включая НДС и операционные расходы) и около 1,6 тыс. рублей за 1 кв. м – для класса «В». Но у Алексея Фёдорова другое мнение: «Поскольку здание было арендовано довольно давно и находится не в самом лучшем состоянии, можно предположить, что ставка аренды для него существенно ниже рыночной. Поэтому вместо того, чтобы еще больше 30 лет получать небольшую аренду, городу было бы выгоднее монетизировать этот актив и инвестировать вырученные средства с более высокой доходностью».

➔ **КСТАТИ**

Дом Боссе – памятник культурного наследия регионального значения. Архитектор Гаральд Боссе построил его в 1842–1848 годах. В 1890–1918 годах здесь проживал экономист Николай Даниэльсон, который перевел «Капитал» Карла Маркса на русский язык. Дома 4, 6, 8 были доходными домами евангелическо-лютеранской церкви Святой Марии. Дом Финляндии здесь был открыт в 2009 году.

➔ **достижения**

«Союзпетрострой-Проект» уверенно смотрит в будущее

6 июля текущего года исполняется 8 лет с момента внесения Ассоциации проектных организаций «Союзпетрострой-Проект» в государственный реестр саморегулируемых организаций. К очередной годовщине Ассоциация подошла в стабильном состоянии, не растеряв ни собранного за эти годы компенсационного фонда, ни своих членов. ➔

Первая проектная СРО в Петербурге

СРО АПО «Союзпетрострой-Проект» (ранее НПП «Союзпетрострой-Проект») была создана Санкт-Петербургским Союзом строительных компаний как саморегулируемая организация в сфере проектирования. Сегодня Ассоциация объединяет проектные организации строительного комплекса Санкт-Петербурга и других регионов. Большинство этих организаций относится к малому и среднему бизнесу.

Изменения, внесенные Федеральным законом №372-ФЗ в саморегулирование строительной сферы, стали серьезным испытанием для многих СРО. Не случайно у проектных организаций, уже обжегшихся на членстве «где подешевле», растет интерес ко вступлению в стабильную и законопослушную саморегулируемую организацию. Их привлекает прозрачность и предсказуемость действий Дирекции Ассоциации, доброжелательная атмосфера и отсутствие дополнительных взносов. Наша СРО в полном объеме выполняет все требования постоянно изменяющегося федерального законодательства.

СРО АПО «Союзпетрострой-Проект» работает стабильно, в полном



соответствии с нормами законодательства РФ, оказывает комплексную поддержку деятельности своих членов: проводит бесплатные консультации, организует семинары и группы по получению дополнительного профессионального образования, рассылает информацию о проводимых тендерах и изменениях нормативно-технической документации.

Компфанд сохранен в полном объеме

Ассоциацию не затронули широко обсуждаемые сегодня проблемы формирования компенсационных фондов. СРО АПО «Союзпетрострой-

Проект» избежала потерь средств компенсационного фонда в банках, лишенных лицензии, и сформировала компенсационные фонды возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств в полном объеме. Средства этих фондов у АПО «Союзпетрострой-Проект» значительно превышают минимальный размер, установленный Градостроительным кодексом. Компенсационные фонды размещены на специальных счетах в банках, в соответствии с требованиями Правительства РФ. Выплаты из средств компенсационных фондов не производились.

При формировании компенсационных фондов членам Ассоциации,

планирующим участвовать в конкурсах по государственным и муниципальным закупкам, практически не пришлось вносить дополнительные взносы в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств. Принятый недавно Федеральный закон №126-ФЗ предоставил дополнительную возможность для поддержки членов Ассоциации путем использования в качестве части взноса члена СРО доходов, полученных от размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации до 4 июля 2016 года. Эти доходы, полученные за 8 лет работы АПО «Союзпетрострой-Проект», оказались столь велики, что позволили как минимум в половину уменьшить фактические взносы членов Ассоциации в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств.

Оператор НРС

АПО «Союзпетрострой-Проект» является оператором Национального реестра специалистов (НРС) в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. По мнению Минстроя РФ, создание реестров сотрудников компаний, обладающих правом

утверждения проектной документации, позволит повысить достоверность сведений о подрядчике и решить проблему «фиктивных специалистов».

Дирекция АПО оказывает квалифицированную помощь по подготовке полного пакета документов и вносит сведения о специалистах членов АПО в НРС. В адрес НОПРИЗ после предварительной проверки уже отправлены для внесения в Реестр документы на специалистов более 70 членов Ассоциации, что достаточно для подтверждения статуса СРО проектировщиков. В ближайшее время, по мере поступления документов, в Реестр будут внесены сведения по специалистам остальных членов Ассоциации.

Как вступить в Ассоциацию

Саморегулируемая организация АПО «Союзпетрострой-Проект» открыта для вступления в нее новых членов, осуществляющих подготовку проектной документации и удовлетворяющих установленным требованиям. С подробностями можно ознакомиться на официальном сайте www.spbplan.ru или получить консультацию по тел. (812) 275-46-62.

Фото: Никита Крючков



Градозащитники дошли до суда

Максим Еланский / Городской суд Петербурга принял к рассмотрению иск градозащитников, требующих запретить застройку зеленой зоны на улице Савушкина. ➔

Активисты градозащитных движений продолжают бороться за сохранение зеленых зон в Петербурге. Несколько дней назад Санкт-Петербургский городской суд принял к рассмотрению иск общественников и инициативных местных жителей, требующих запрета застройки сквера рядом с ТЦ «Лента» по адресу: улица Савушкина, 112. Рассмотрение заявления назначено на 8 августа текущего года.

По словам координатора движения «Красивый Петербург» Романа Шайхадарова, в суде истцы будут требовать признания недействующим Постановления Правительства Санкт-Петербурга №22 от 24.01.2014 г., позволяющего застроить данную территорию в 1,8 га. При этом местные жители выступают за придание участку статуса рекреационной зоны, соответствующие поправки в Генплан и ПЗЗ уже подавались. В поддержку инициативы были подготовлены и эскизные предложения по благоустройству сквера.

Отметим, что в настоящее время зеленая зона рядом с ТЦ «Лента» относительно

неблагоустроена – однако любима жителями ближайших высоток, и многие из них ее называют сквером. В соответствии с планами Смольного, по партнерскому договору 2007 года, на данном участке должен быть построен бизнесменами из Казахстана офисно-торговый комплекс. Проект длительное время не запускался из-за экономического кризиса и протеста граждан против застройки зеленой зоны. В мае 2015 года после встречи с общественниками вице-губернатор Петербурга Игорь Албин наложил временный мораторий на строительство на участке и пообещал подобрать казахстанским девелоперам другую площадку. Высокопоставленный чиновник также отметил, что никакого строительства в сквере не будет, пока не утвержден новый Генплан.

Тем не менее, в мае этого года прошла информация, что Стройнадзор выдал разрешение на строительство делового комплекса ООО «Евразийский центр делового сотрудничества «Астана», связанному с казахстанской компанией «Кулагер». Предполагается, что до 2020 года орга-

низацией на улице Савушкина будет возведен комплекс зданий высотой до 70 м. В прошлом году на презентации проекта на Петербургском экономическом форуме сообщалось, что инвестиции в строительство делового центра могут составить 2,5 млрд рублей.

По мнению партнера консалтинговой группы «Центр экономических разработок» Андрея Костикова, ввиду активизации инвестора борьба за зеленую зону местных жителей и градозащитников обострится. «Место достаточно лакомое для девелоперов. Вряд ли от него откажутся, раз уже запущен процесс. Ситуацию под особый контроль должны взять власти и свести ее к компромиссу, устраивающему обе стороны. В целом, по данным Комитета по благоустройству Петербурга, Приморский район достаточно слабо озеленен, и это должно быть учтено чиновниками», – считает он.

Отметим, что местные жители в настоящее время продолжают бороться и за кусок в 4 га в парке 300-летия, отданный несколько лет назад «Газпрому». На этом

участке газовый холдинг намерен построить оздоровительный комплекс, чему достаточно давно противятся активные граждане. Месяц назад политическое большинство ЗакСа проголосовало за поправки в Генплан, позволяющие средневысотную застройку данной территории. Также парламентарии разрешили застройку многострадального парка Малиновка в Красногвардейском районе и прокладку магистрали М7 через Удельный парк.

КСТАТИ

Несколько дней назад жители Калининского района начали собирать подписи против строительства на территории зеленой зоны Мурино ручья ресторана, обозначенного чуть ранее на публичных слушаниях как «объект культурного развития». Люди выразили резкий протест против этого строительства. По их мнению, так называемых «объектов культурного развития» вокруг достаточно, а зеленые зоны – в дефиците.

КУРТам определяют возможности

Максим Еланский / Смольный определил территории комплексного развития города. При этом чиновники признают, что пока о функциональном запуске на данных участках каких-либо проектов говорить рано.

Власти Петербурга определили территории города, подлежащие комплексному развитию. Это необходимо было сделать к 1 июля текущего года в соответствии с требованиями 372-ФЗ, определяющего новый механизм комплексного и устойчивого развития территорий (КУРТ). Готовность Петербурга к нововведениям обсудили на прошлой неделе на круглом столе «Комплексное развитие территорий: существующий опыт и юридические нюансы». По словам главы Комитета по градостроительству и архитектуре Владимира Григорьева,

на данный момент определены 14 территорий комплексного развития, включающих в себя 25 зон. Две локации готов развивать сам город, это территория бывшего золототвала в Невском районе и территория воинской части в Красносельском районе. Остальными предполагается заинтересовать частных инвесторов. Чиновник отметил, что окончательный список территорий будет определен после утверждения губернатором поправок в Генплан и ПЗЗ, что должно произойти в начале июля. Вероятно, к этому времени, но, может быть, и позже, будет утверждена форма договора с инвесторами. «В целом, комплексное развитие территорий должно включать в себя важную социальную составляющую. Конечно, не всем инвесторам это интересно. Но мы должны двигаться к какому-то обще-

ственному согласию», – подчеркнул Владимир Григорьев. Руководитель практики недвижимости, строительства и ГЧП адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Ольга Мищенко отметила, что в отличие от действующих смежных механизмов развития территорий – таких, как КОТ (комплексное освоение территорий) и РЗТ (реновация застроенных территорий) – КУРТ предполагает, что у территории может быть несколько собственников и пользователей. Различные льготы и преференции программы КУРТ должны помочь правообладателем определить единые интересы в развитии своих территорий. Между тем, по словам специалиста, в запускаемом механизме КУРТ есть и свои подводные камни. «Документом не прописываются какие-либо обязательства органов власти

при работе по данной программе. В том числе, документом не установлены ограничения по срокам проведения переговоров между городом и бизнесом. Фактически возможна ситуация, когда правообладатели договорились между собой, как развивать территорию, обратились к властям, но от них не получили никакого ответа», – рассказывает Ольга Мищенко. По мнению генерального директора ГК «Доверие» Дмитрия Панова, при реализации проектов КУРТ должны быть не только четко прописаны обязательства чиновников, но и представителей сетевых компаний и естественных монополистов. По словам девелопера, из-за длительного согласования с ними различных документов, медленной работы по подключению к сетям – срываются сроки завершения проектов.

Директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Петербурге Елизавета Конвей отмечает, что выделенные Смольным зоны КУРТ совершенно разные по привлекательности для инвесторов. «Спрос будет зависеть от трех важных факторов. Первый – транспортная доступность. Второй – существующие

на территории точки притяжения. Третий – близкая к основной части города локация. В соответствии с данными условиями самое перспективное направление развития девелоперами территорий – это промышленный пояс Обводного канала, который можно преобразовать», – делает выводы эксперт.

Территории комплексного развития Петербурга

Зоны	Локация
1	Петровский Арсенал (Сестрорецк)
2, 3, 4, 5	Горская (Курортный, Приморский район)
6	Ново-Ковалёво (Красногвардейский район)
7, 8, 9, 10	Территория Обводного канала
11, 12, 13, 14	Стрельна и Петергоф
15, 16, 17, 18	Аэропорт (Московский район)
20, 21, 22, 23	Горелово (Красносельский район)
24, 25	Новокондакопшино (Пушкинский район)

Источники: КГА, Colliers International

Рубль и метр

Роман Русаков / Этой весной эксперты зафиксировали незначительный рост числа инвестиционных сделок на рынке новостроек. В нашей рубрике «Полемика» Катерина Соболева, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group, и Максим Ельцов, генеральный директор ООО «Первое Ипотечное Агентство», по-разному оценивают доходность таких вложений. ➔



Катерина Соболева: «Потребность в жилье будет удовлетворена не ранее, чем через 20 лет»

– Начнем с того, что варианта хранить деньги дома нет, в развитой и развивающейся экономике это абсурдно – деньги должны работать. Столкнувшись с вопросом, где разместить свои средства, любой инвестор ищет относительно безрисковый вариант. Таким может выглядеть, например, банковский депозит. На деле, у такого шага колоссальное количество рисков: за последние три года потеряли лицензию сотни банков, а первая тройка, у которой вряд ли возникнут такие проблемы, предлагает достаточно низкие ставки – в два раза ниже, чем реальные темпы инфляции. Это грозит обесцениваем вложенных средств. Кроме того,

лопмент, и ужесточение строительных норм приводят к тому, что на участках можно построить меньшее количество жилья. Все это говорит о том, что предпосылок для снижения стоимости квадратного метра нет и она будет стабильно расти.

Альтернативные предложения, близкие по соотношению доходности и риска, в стране просто отсутствуют, во всяком случае, для частных инвесторов. Можно говорить о рисках недостроя или других – они присутствуют, но вполне предотвратимы обращением к помощи профессионалов, которые помогут сделать адекватный ситуации выбор и вложиться

Альтернативные предложения, близкие по соотношению доходности и риска, в стране просто отсутствуют

за последние 20 лет три раза крупнейшие банки, принадлежащие государству, замораживали вклады и потом деноминировали их. Агентство по страхованию вкладов, в свою очередь, возвращает вкладчикам обанкротившихся банков лишь 1 млн 400 тыс. рублей. По этим причинам назовем этот способ экстремально-низкодоходным.

Рынок ценных бумаг и валют для частных инвесторов фактически закрыт – в России они не принимают в нем никакого участия. Поэтому остается не так много вариантов. Если мы обратимся к официальной статистике за последние 20 лет, мы увидим, что актив, который принес какую-то серьезную доходность с учетом реальной и официальной инфляции, – это недвижимость. Сегодня мы видим, как дорожают строительные материалы, тарифы на перевозки, банковские кредиты. Рост социального обременения, которое накладывает государство на деве-

в надежный актив. Чтобы найти варианты надежных и прибыльных инвестиций, необходимо проанализировать будущее развитие актива и его окружения в перспективе. При прогнозировании доходности той или иной инвестиции необходимо обратить внимание на количество подобных объектов на рынке в целом и в окружающей застройке в частности, вероятность вывода на рынок таких объектов в будущем, уровень обеспечения района застройки социальными и коммерческими объектами и эволюцию инфраструктуры. Также стоит отметить, что колоссальный спрос (реальный, не спекулятивный или инвестиционный) продолжает расти, и потребность людей в жилье будет удовлетворена через 15-20 лет в хорошем случае. И сейчас, и вчера, и завтра – время вложений в недвижимость. Не только потому, что этот актив настолько беспримысливый. Просто в России нет альтернатив таким инвестициям.

Максим Ельцов: «Сбережение средств, но не инвестирование»

– Пять лет назад стратегия инвестирования на рынке новостроек была простой. Выбирались дома застройщиков с хорошей репутацией. Сравнивались цены на строящиеся квартиры (со сдачей в интервале от нескольких месяцев до двух лет) с ценами на аналогичные новые квартиры уже с оформленным правом собственности. Стоимость квартиры в собственности с высокой точностью позволяла предсказать, что после сдачи дома инвестиционная квартира будет стоить не ниже, чем квартиры на «вторичке». Помню, что объективно удавалось «поймать» разницу в 10-15% годовых. Опыт инвестирования своих и клиентских средств наглядно говорит о том, что при выборе объекта инвестиций нельзя использовать предположения о росте рынка в целом. Ведь цены за два года могут вырасти, а могут и почти не измениться. Если покупать новостройку

без учета риска неполучения квартиры в срок.

Вариант с арендой тоже не приносит достойной прибыли. В любом случае доходность от сдачи квартиры не превышает 6-8% годовых. Но если вы учтете, что в среднем раз в год квартира будет простаивать из-за смены арендатора, что надо приводить ее в порядок (ремонт, техника, текущие поломки), то доходность и нового жилья, и жилья, купленного на вторичном рынке, уступает долгосрочным депозитам, не говоря уже о валюте и других видах инвестирования.

Единственным интересным объектом для вложения в новостройки, пригодные для жилья, – являются апартаменты. Фокус в том, что по цене апартаменты явно уступают аналогичным по классу квартирам, а вот сдавать их можно по нормальной рыночной цене. Да и при наличии качественной управляющей

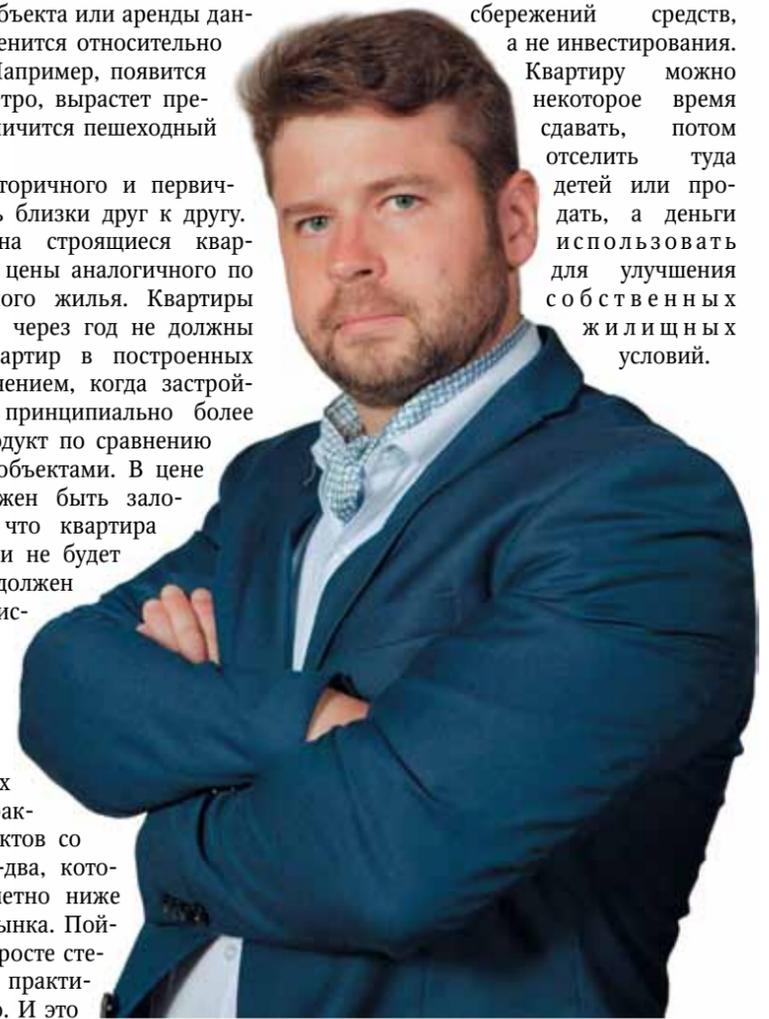
Поймать прибыль на росте степени готовности практически невозможно. И это без учета риска неполучения квартиры в срок

для перепродажи после сдачи, то надо ориентироваться на текущий уровень цен. Если брать объект с целью сдачи в аренду, то надо использовать в расчетах текущую рыночную арендную ставку. Исключение – когда у вас есть основания предполагать, что цена объекта или аренды данного объекта изменится относительно рынка в целом. Например, появится новая станция метро, вырастет престиж района, увеличится пешеходный поток и т. д.

Сейчас цены вторичного и первичного рынка очень близки друг к другу. Нередко цены на строящиеся квартиры превышают цены аналогичного по качеству вторичного жилья. Квартиры в доме со сдачей через год не должны быть дороже квартир в построенных домах, за исключением, когда застройщик предлагает принципиально более качественный продукт по сравнению с окружающими объектами. В цене новостройки должен быть заложен риск того, что квартира не построится или не будет передана в срок, должен быть заложен дисконт за то, что покупатель, уже оплатив квартиру, получает ее не сразу. Сейчас на рынке у надежных застройщиков практически нет объектов со сдачей через год-два, которые по цене заметно ниже цен вторичного рынка. Поймать прибыль на росте степени готовности практически невозможно. И это

компания вопросы с текущей эксплуатацией и постоянной сдачей объекта легко решаются.

Жилье остается одним из главных объектов для вложения средств, только речь правильнее вести о покупке с целью сбережений средств, а не инвестирования. Квартиру можно некоторое время сдавать, потом отселить туда детей или продать, а деньги использовать для улучшения собственных жилищных условий.



Сохранение ОКН как национальная идея

Анастасия Лаптёнок / Привлекать инвесторов к восстановлению памятников нужно не только льготными программами, но и снижением административных барьеров. ➔

Фото: Никита Крючков



В ходе конференции между Союзом реставраторов и Агентством по управлению и использованию памятников истории и культуры (АУИПИК) было подписано соглашение о сотрудничестве

Особенности взаимодействия бизнеса и государства при реставрации объектов культурного наследия обсудили на научно-практической конференции, состоявшейся в рамках Недели реставрации в Петербурге. Эксперты конференции выделили несколько важных векторов развития отрасли, которым необходимо уделять особенное внимание на государственном уровне. Это подготовка квалифицированных реставраторов, популяризация сохранения объектов культурного наследия и снижение административных барьеров для потенциальных инвесторов в ОКН.

Валоризация и приспособление

Председатель совета Союза реставраторов Петербурга Нина Шангина, выступая с приветственным словом, отметила, что за восемь лет проведения конференции задачи, стоящие перед профессиональным сообществом, качественно изменились. «Когда не было законодательной базы для регулирования нашей отрасли, мы начинали с налаживания взаимодействия реставрационных компаний. Сегодня реставрация продвинулась в плане законодательных актов, но роль общественных организаций по-прежнему велика», — отметила Нина Шангина. — Главные вопросы, которые стоят перед нами, — образование и воспитание молодых специалистов, дальнейшее развитие петербургской школы реставраторов, известной во всем мире».

Впервые за восемь лет участие в конференции приняли представители Министерства культуры РФ. Заместитель министра Олег Рыжков сообщил, что Минкульт планирует уделить особое внимание реформированию реставрационной отрасли. Изменения коснутся общей стратегии. В частности, акцент будет сделан на привлечение и просвещение инвесторов (в том числе строительных компаний) к приспособлению объектов культурного наследия под современное использование.

«Валоризация и приспособление должны стать ключевыми в построении новой модели работы реставрационной отрасли», — прокомментировал Олег Рыжков. Одним из приоритетов, по его словам, должен стать «разворот строительной отрасли на работу со старыми зданиями». «В Европе 40% строительных компаний работают со старыми зданиями. Это высокотехнологичный процесс и увлекательная творческая деятельность», — добавил заместитель министра.

Развивать и образовывать

В ходе конференции между Союзом реставраторов и Агентством по управлению и использованию памятников истории и культуры (АУИПИК) было подписано соглашение о сотрудничестве. «Очень символично, что первое подобное соглашение заключается с реставраторами Петербурга. Задачи

Впервые за восемь лет участие в конференции приняли представители Министерства культуры РФ

соглашения — повышение уровня образования реставраторов, повышение качества реставрационных работ и популяризация сохранения объектов культурного наследия», — прокомментировал руководитель АУИПИК Роман Рыбало.

В беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» он, в частности, отметил: «То, как сейчас происходит аттестация специалистов, — нас не устраивает. Если мы войдем в образовательный процесс, то сможем качественно на него влиять. Сейчас мы в стадии разработки конкретных проектов сотрудничества».

Одно из территориальных управлений Минкульта разработало проект лаборатории для проверки качества реставрационных работ. Он будет представлен на Международном культурном форуме, который

состоится в Петербурге 16 – 18 ноября 2017 года. «Мы также хотим взяться за разработку реставрационных стандартов, дать отрасли новые технологические процессы в оценке качества производства работ», — добавил руководитель АУИПИК.

Третьим значимым направлением развития отрасли реставрации станет популяризация культурного наследия среди общественности, в частности — среди собственников и арендаторов зданий-памятников. «Сегодня 70% населения не интересуется культурным наследием», — приводит неутешительную статистику Роман Рыбало. Задача Агентства — изменить эту ситуацию.

«В Германии и в Голландии эксперты-волонтеры приходят к собственнику сами. Они объясняют, что является предметом охраны, и собственник понимает, как дальше работать со зданием», — развивает тему Олег Рыжков.

Чтобы облегчить инвесторам работу с памятниками, Минкульт совместно с другими министерствами готовит ряд изменений в нормативную базу, регулиющую обращение с объектами культурного наследия. До конца 2017 года Правительство РФ может принять Постановление «О порядке проведения работ по сохранению объектов культурного наследия». Проект Постановления разрабатывается архитекторами и реставраторами без вмешательства чиновников. «Мы хотим сделать этот порядок обязательным к применению, чтобы все понимали, как работать с ОКН, и не боялись, что реставраторы предложат дорогой проект», — прокомментировал заместитель министра.

Минэкономразвития поддержал проект распространения законодательных

норм о концессии и ГЧП на работу с ОКН. «Собственность и аренда — бывают непосильным бременем для инвестора на начальных этапах проекта. Концессия в этом смысле проще, — аргументировал господин Рыжков. — Надеемся, что это поможет инвесторам с большей охотой приходить на эти объекты».

Пространство для креатива

Объекты индустриального наследия — отдельное направление в реставрации, развитие которого в ближайшие годы должно получить новый виток. Так, в конце 2017 года в России появится Национальный комитет по сохранению индустриального наследия — филиал Международного комитета (ТИССИН). По словам Олега Рыжкова, возглавит структуру самый известный в России специалист по индустриальным памятникам — Маргарита Штиглиц. Комитет будет заниматься научным исследованием и популяризацией индустриального наследия, в частности — образовывать собственников таких объектов. «Пока у собственников подход один: снести и построить что-то другое. Это неправильно. Мы будем всячески повышать значимость индустриального наследия, — рассказал заместитель министра. — Оно очень интересно и более «прикасаемо», чем классические интерьеры дворцов или особняков, которых нельзя касаться без разрешительных документов. Это дает больше возможностей для креатива и приспособления под современное использование».

На конференции были озвучены и примеры практической работы с индустриальным наследием. Обсуждая конкретные кейсы восстановления таких объектов, архитекторы и инженеры сходятся в том, что нельзя подходить к возрождению здания без учета контекста окружающей застройки. Так, архитектор Рафаэль Даянов, рассуждая о возможной судьбе фабрики «Красное знамя», считает, что в ситуации, когда промышленное предприятие находится в центральном районе города, важно не просто приспособить его под современное использование, а развивать весь квартал, с учетом разнообразия его зданий. Но в данном случае созданию единого ансамбля препятствует обилие собственников объектов на конкретной территории.

Главный инженер проекта реконструкции Канала им. Петра Великого в Кронштадте под размещение Центра подводной археологии Алексей Илларионов предлагает развивать территорию целого города: «Памятников много, каждый в отдельности интересен инвестору, но, когда руинированных объектов на территории много, это снижает их инвестиционную привлекательность», — говорит он. Уровень привлекательности будет повышаться по мере восстановления объектов и создания на их базе новых центров притяжения для туристов. «Реставрация Морского Никольского собора изменила атмосферу города, он больше не выглядит заброшенным. Но нужен еще один мощный толчок. И Центр подводной археологии может им стать», — уверен господин Илларионов.

Вывод, к которому пришли участники конференции: наличие собственника у объекта наследия — культурного или индустриального — уже плюс. Это дает шанс, что памятник не будет брошен. Главное, помочь инвесторам правильно распорядиться этим наследием.

цифра

70%

населения России не интересуется культурным наследием, считают в АУИПИК

новости Госстройнадзора

➔ **Женский студенческий батальон этим летом будет** работать на стройплощадках «ЛенСпецСМУ» по направлению Госстройнадзора Петербурга. Служба Госстройнадзора и экспертизы по поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина курирует деятельность студенческого строительного отряда (ССО) «Молоток» в летний рабочий сезон. В этом году ССО состоит из 9 прекрасных студенток государственного архитектурно-строительного университета, которые обучаются по специальностям «Проектирование» и «Строительство уникальных зданий и сооружений».

Девушкам предстоит работа на трех жилых комплексах, которые строит АО «Эталон ЛенСпецСМУ». Заместитель директора компании Леонид Куплешников на линейке, посвященной началу деятельности стройотряда, пожелал им успехов и рассказал о целях и задачах на летний сезон 2017 года. Стройотрядовцы будут осваивать навыки работы с проектной и сметной документацией, взаимодействовать со службой контроля качества, проверять объемы выполненных работ, изучать технику безопасности и проект организации строительства.

➔ **На прошлой неделе Госстройнадзор посетил с проверкой жилой комплекс** «Чистое небо» компании Setl City. Инспектор осмотрел строящийся корпус 5-й очереди. В зданиях завершены работы по возведению несущих конструкций нулевого цикла.

В рамках надзорного мероприятия инспектор проверил соблюдение требований проектной документации, проекта организации строительства, а также соответствие применяемых строительных материалов требованиям техрегламентов. В результате проверки нарушений выявлено не было.

В соответствии с установленным порядком, на каждом подобном объекте проводится 4 проверки: первая на нулевом цикле, вторая – когда возведен каркас здания, третью проверку проводят инспекторы отдела надзора за специальными видами работ (пожарные, экологи, СЭС), а четвертая проверка считается итоговой. За первое полугодие инспекторы Управления Госстройнадзора провели более тысячи плановых проверок и более 600 внеплановых.

➔ **Суд вынес решение о сносе торгового «самостроя» на улице** Орджоникидзе. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга по обращению Комитета имущественных отношений обратилась в Московский районный суд с иском о сносе самовольной пристройки к магазину «Пятерочка» на улице Орджоникидзе, 61, лит. А. Суд решил, что данная пристройка фактически является незаконной реконструкцией здания магазина. Это нарушает требования действующего законодательства, а значит, пристройка подлежит демонтажу. Это не первый случай «торгового самостроя» в судебной практике Госстройнадзора Петербурга. В мае этого года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти вынес решение по иску надзорного ведомства о сносе незаконной пристройки к объекту розничной торговли на проспекте Просвещения, 80, корп. 3, лит. А.

Сменить формат

Роман Русаков / Сложная экономическая ситуация последних лет способствовала развитию такого тренда, как репрофилирование объектов коммерческой недвижимости. Репрофилирование позволяет собственнику нивелировать последствия ошибок, допущенных при проектировании, или вдохнуть новую жизнь в морально устаревший, невостребованный объект. ➔

Переизбыток предложений на рынке коммерческой недвижимости и макроэкономические изменения в отдельных отраслях экономики приводят к тому, что собственники ряда объектов коммерческой недвижимости вынуждены менять формат.

Редевелопмент деловых центров в жилые комплексы или МФК – частое явление на Западе, особенно в период кризиса. Так, в Лондоне офисное здание Black Lion House превратили в апартаменты Adagio. А в немецком Гамбурге на месте бывшего порта с индустриальными строениями создали целый район с жилыми и коммерческими объектами. При этом в старейшем складском здании планируется разместить международный морской музей. «Стоит отметить, что принятие решения о репрофилировании объекта коммерческой недвижимости должно сопровождаться тщательным анализом рыночной конъюнктуры и структуры спроса, что позволит снизить потенциальные риски для девелопера», – говорит Светлана Григорьева, директор по маркетингу Делового квартала Neopolis.

Болезненный сегмент

Особенно болезненно на кризис реагирует сегмент торговой недвижимости, из-за переизбытка предложения на рынке. Здесь реформатирование идет несколькими путями. Во-первых, это репрофилирование ТЦ на новый специализированный формат. Например, «Капитолий» в Санкт-Петербурге реформатировали в дисконт-центр. Во-вторых, привлечение в качестве новых арендаторов нестандартных операторов. Особой популярностью в Москве и Санкт-Петербурге пользуются медицинские и wellness-услуги, детские центры и т. п. В-третьих, расширение фудкорта и развлекательных зон. «Из наиболее

ТРК Atlantic City планирует расширить площадь ресторанной зоны, в ТЦ «МЕГА» уберут каток для увеличения фудкорта

радикальных смен форматов отмечу проект Westminster Arcade в Провиденсе (США), когда торговый центр стал жилым домом с квартирами. В России таких примеров пока нет», – говорит генеральный директор «КБК Проект» Василий Костин.

Он отмечает, что и офисная недвижимость переживает не лучшие времена. Собственники либо полностью репрофилируют бизнес-центры в многофункциональные апартаменты, либо увеличивают долю жилого и гостиничного сектора. «В особенности это касается офисов класса «В» и проектов редевелопмента промышленных зданий», – говорит господин Костин. Он посчитал, что стоимость всего комплекса проектно-сметных работ очень сильно разнится в зависимости от сложности объекта и начинается от 5500 рублей за кв. м.

Один из последних примеров реформатирования коммерческих помещений – проект реконструкции 39 старых советских кинотеатров в современные smart-центры (см. «Строительный Еженедельник» №17 (762) от 12.06.2017 г., стр. 9, «Подогнать под новый формат»).

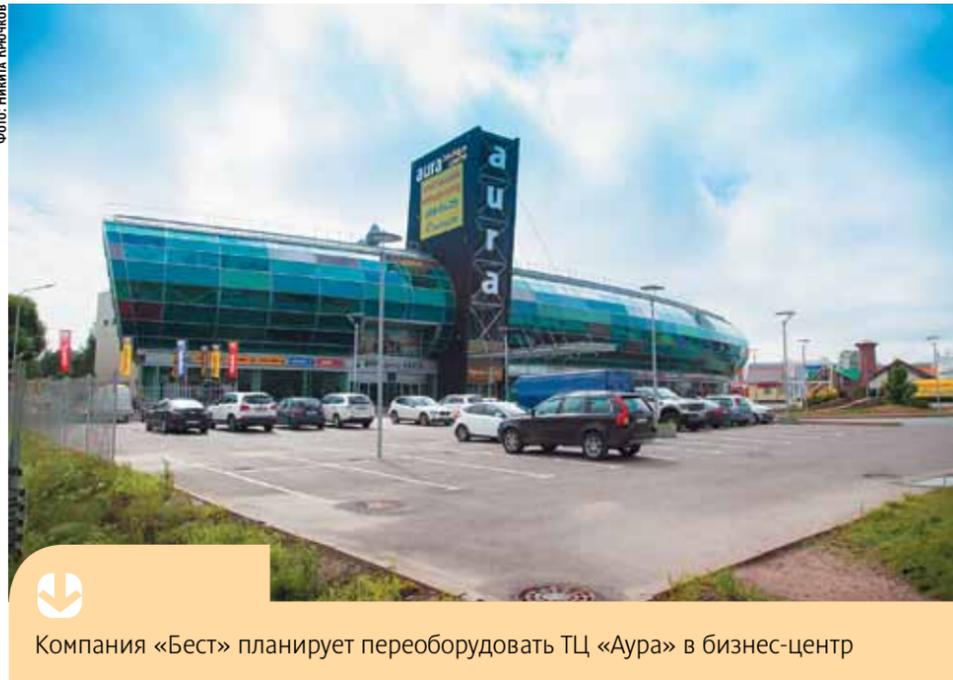


Фото: Никита Кривоносов

Компания «Бест» планирует переоборудовать ТЦ «Аура» в бизнес-центр

Также стоит упомянуть проект реконструкции бывшего комплекса зданий Военной академии ракетных войск стратегического назначения в центре Москвы, на Москворецкой набережной, между улицей Солянка и Устьинским проездом. «Разработанный Москомархитектурой проект предполагает реконструкцию зданий комплекса, размещение в них гостиницы и апартаментов, объектов street-retail и паркинга, а также создание скверов и благоустроенных территорий для прогулок и отдыха. Значительная территория комплекса позволит создать действительно интересный проект, который интегрируется в городскую среду и, на мой взгляд, будет востребован как жителями города, так и арендаторами», – считает Василий Костин.

Без резких движений

Дмитрий Крутов, руководитель центра аналитики ГК «Доверие», отмечает, что кардинальная смена формата в коммерческой недвижимости встречается нечасто. «Зачастую подобный «редевелопмент» предполагает расширение существующих функций. Например, в Петербурге намечено обновление ряда торговых центров, которые из-за появления более современных конкурентов потеряли долю клиентов и типовых арендаторов. В этом случае, вместе с перестройкой с учетом актуальных стандартов навигации, пересматривается и подход к отдельным составляющим направлениям. К примеру, ТРК Atlantic City планирует расширить площадь ресторанной зоны, в ТЦ «МЕГА» уберут каток для увеличения фудкорта. Также распространена практика, когда к существующему формату добавляется новый. Например, торговые площади дополняются офисами», – говорит господин Крутов.

Примеров тотальных «переделок» в Петербурге не так много. Из последних – компания «Бест» планирует переоборудовать ТЦ «Аура» в бизнес-центр. «В данном случае потенциал комплекса в формате торговой недвижимости раскрыть просто не успел. Ряд крупных жилых объектов, которые могли бы генерировать посещаемость, находятся еще на стадии строительства. В это же время потенциал Приморского района как делового центра повышается вместе со строительством башни «Газпрома». В этом ключе смена концепции, которая потребует более 200 млн рублей дополнительных вложений, кажется оправданной», – рассуждает господин Крутов.

цифра

5,5 тыс.

рублей за кв. м – минимальные расходы на реформатирование объекта недвижимости

Названы лучшие жилые комплексы Северной столицы

В минувший четверг в SYDNEY Beach Club были объявлены победители Urban Awards 2017. В этом году ведущая премия рынка недвижимости вышла за пределы Москвы – и впервые церемония награждения состоялась в Петербурге. ➔

Поддержку организаторам оказали Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и Комитет по строительству Ленинградской области. Официальный партнер Urban Awards – Glorax Development, партнер мероприятия – «Главстрой-СПб». Организатор Urban Awards – портал urbanus.ru. Независимый консультант премии – PWC. Газета «Строительный Еженедельник» выступила информационным партнером мероприятия.

Открыла церемонию руководитель представительства Urban Awards в Петербурге Маргарита Смышляева: «Благодарим тех, кто на протяжении нескольких месяцев принимал активное участие в премии: номинантов, которые любят свои проекты и гордятся ими, членов жюри – за профессионализм и высокий уровень экспертизы, СМИ – за освещение премии, профильные комитеты – за поддержку, независимого консультанта премии – PWC, который ежегодно помогает нам держать высокую планку и оставаться объективными. И, конечно, партнеров премии – официального партнера Glorax Development и партнера мероприятия – «Главстрой-СПб». Ваше участие – это не просто поддержка премии, но и всего рынка недвижимости».

На берегу Финского залива в теплой дружественной обстановке собрались девелоперы, риэлторы и архитекторы Северной столицы. Провели мероприятие известная телеведущая Первого канала Елена Старостина и шоумен Андрей Кремлёв. По данным организаторов, мероприятие посетили более 180 гостей. В перерывах официальной части гостей развлекали звездные артисты: вокально-инструментальный ансамбль «Пролетарское танго» и знаменитое барабанное шоу DRUM TIME. Кроме того, ценители недвижимости, которые по совместительству являются еще и любителями качественных автомобилей, могли оценить роскошные экстерьеры и интерьеры Maserati – партнера премии.

Концепция премии – «Ирония судьбы, или с Новым стартом!» – была выбрана не



случайно. Еще в прошлом веке известный кинорежиссер Эльдар Рязанов в своем фильме пытался привлечь внимание к проблеме обезличивания архитектуры жилых домов при массовой урбанизации. Времена меняются, и, если раньше у застройщиков не было возможности создавать знаковые жилые объекты, то сейчас они создают яркие, индивидуальные с точки зрения архитектуры и технологических решений проекты. Лучшие из них стали финалистами Urban Awards.

В номинации «Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса в Ленинградской области» победителем стал ЖК Gröna Lund компании «Бонава Девелопмент». Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса в Петербурге – ЖК «Жемчужный берег» компании «Балтийская жемчужина». Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса в Петербурге – ЖК «Дом у Невского» холдинга RBI. Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса в Петербурге – клубный дом «Щедрин» (ГК «Балтийская коммерция»).

Лучший проект комплексного развития территорий – «Цивилизация» «Группы ЛСР». Лучший комплекс апартаментов бизнес-класса в Петербурге – апартаменты YES на Социалистической (ГК «Пионер»).

Лучший комплекс апартаментов элит-класса в Петербурге – «Императорский яхт-клуб» (Engel & Völkers; ООО «Императорский яхт-клуб»). Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры в Петербурге – ЖК Magnifika компании «Бонава Санкт-Петербург».

Лучшая архитектурная концепция в Петербурге – жилой дом «Русский дом» «Группы ЛСР». Инновацией года признана презентация объектов с помощью VR-очков компании «Охта Групп». Риэлтором года объявлена «Петербургская Недвижимость», девелопером года – LEGENDA Intelligent Development. А персоной года стал Василий Селиванов, генеральный директор LEGENDA Intelligent Development.

Отдельного внимания удостоились две яркие премьеры 2017 года: апарт-комплекс во Фрунзенском районе Петербурга – Valo от ООО «ГАЛС». Второй премьерой года стал первый проект крупнейшего застройщика московского региона в Петербурге – жилой комплекс «Дальневосточный, 15» от ГК «ПИК»; новый объект появится в Невском районе Северной столицы. ЖК Golden City (Glorax Development) был отмечен за гармоничную интеграцию проекта в окружающую среду.

НОВОСТИ

➔ **Итоги Urban Awards 2017 во многом соотносятся с результатами опроса, который был проведен на весенней Ярмарке Недвижимости.**

Так, застройщики жилых комплексов, ставшие победителями данного конкурса, вошли в приоритетный список строительных компаний, который был составлен петербуржцами на Ярмарке Недвижимости. Кроме того, отобранные профессиональным жюри Urban Awards комплексы соответствуют территориальным предпочтениям потенциальных покупателей жилья: локация, в которых расположены жилые объекты, признанные победителями, занимают верхние строчки в рейтинге районов и мест застройки, составленном по отзывам посетителей весенней выставки. Совпадение оценок профессионалов рынка недвижимости и мнений покупателей жилья говорит о перспективности данного рынка и правильном реагировании застройщиков на потребительский спрос.

➔ **В Петербурге начался прием заявок на конкурс «Инновации в городской среде».**

Об этом сообщил журналистам директор СПб ГБУ «Центр тарифно-экспертного обеспечения» Николай Гаврилов. Конкурс проводится по инициативе вице-губернатора Петербурга Игоря Албина и направлен на эффективное внедрение инновационных технологий в городское хозяйство и оптимизацию тарифной политики в ЖКХ. Заявки на конкурс принимаются до 12 августа текущего года от предприятий, научных учреждений и вузов. Прием заявок осуществляет Комитет по тарифам Петербурга совместно с СПб ГБУ «Центр тарифно-экспертного обеспечения».

«Конкурс разбит на пять номинаций: разработки в сфере энергетики, строительства, транспорта, реставрационных работ, в сфере градостроительства и архитектуры. Каждую номинацию курирует профильный комитет. Победитель награждается дипломом победителя и заключает соглашение о сотрудничестве с одним из партнеров конкурса», – отметил Николай Гаврилов.

Награждение победителей состоится 21 сентября 2017 года в рамках X Петербургского Международного Инновационного форума.

Торг за казармы

Михаил Светлов / Фонд имущества Петербурга на прошлой неделе продал имущества казны на 70,4 млн рублей. Самым крупным реализованным лотом стало одно из зданий Казарм лейб-гвардии Конно-Гренадерского полка в Петергофе. Актив почти за 13 млн рублей приобрела компания «Рента-Хаус».

Эксперты считают, что историческое здание можно приспособить под различные коммерческие функции. Но проект потребует не менее 40 млн рублей инвестиций. Последние июньские торги Фонда имущества пополнят бюджет Петербурга на

70,4 млн рублей. Самый крупный лот – одно из зданий Казарм лейб-гвардии Конно-Гренадерского полка, с земельным участком в Петергофе – был продан на закрытом аукционе. Это одноэтажное здание площадью 1,1 тыс. кв. м, с участком площадью 1,47 тыс. кв. м, находится в 300 м от Большого Петергофского дворца. Оно может быть использовано для размещения административно-управленческих и общественных объектов.

В конвертах было подано четыре предложения о цене. Победителем стало юридическое лицо – ООО «Рента-Хаус», которое занимается производством земляных и обще-

строительных работ. Предложенная победителем цена составила 11 631 рубль за 1 кв. м здания (около 13 млн рублей).

Только четвертая попытка Фонда имущества продать этот актив оказалась успешной. Аукционы, объявленные в декабре 2016 года, а также в январе и марте 2017-го, были признаны несостоявшимися. В качестве причин называли сложности вовлечения объекта в хозяйственный оборот. Дело в том, что проданное здание из красного кирпича является частью объекта культурного наследия. Все ремонтно-строительные и реставрационные работы на

нем подлежат согласованию с КГИОП.

Цена продажи адекватна, считает заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова: «Цена выглядит справедливой. Однако, с учетом текущего состояния казарм, потребуется внушительный объем инвестиций в их реконструкцию. Он может составить около 40 тыс. рублей на 1 кв. м площади здания. Но благодаря близости к туристическим достопримечательностям подобные объекты обладают потенциалом для приспособления под рестораны и сувенирные магазины. Проект может быть успешным». В тот же день Фонд имущества продал на открытом аукционе жилые помещения

в Невском районе Петербурга. За них боролись 19 претендентов. Четыре квартиры общей площадью 286,2 кв. м по адресу Октябрьская набережная, 82, были проданы со средним превышением в 1,5 раза. Самым востребованным лотом стала трехкомнатная квартира на улице Ткачей, 19. Ее продали по цене 51,83 тыс. рублей за «квадрат», с превышением стартовой цены в 1,8 раза. Кроме того, на торгах было реализовано право аренды

на 10 лет нежилых помещений в Центральном районе города. Речь о двух офисных объектах рядом с метро «Площадь Восстания»: лот на Пушкинской улице, 12, арендатор получил по цене 485 рублей за 1 кв. м в месяц, а лот на Невском проспекте, 110, – за 1,12 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. А торговое помещение площадью 77 кв. м на Синопской набережной арендатор получил за 371 рубль за 1 кв. м в месяц.

КСТАТИ

Следующие торги в Фонде имущества состоятся 5 июля текущего года. На них, в частности, будут представлены земельные участки в аренду на инвестиционных условиях. Среди них – участок в 1,7 га на Муриновской дороге, для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и гаражом.

1 июля: новые законы, новые правила

Вступил в силу ряд законодательных новелл, касающихся строительной отрасли. Предлагаем вашему вниманию обзор основных изменений, подготовленный специалистами ведущих юридических компаний Петербурга специально для «Строительного Еженедельника». ➔



С 1 июля 2017 года начинают действовать новые нормы Градостроительного кодекса РФ. Основные изменения касаются двух блоков: регулирования вопросов планировки территории, а также реформирования системы саморегулирования в строительной отрасли, говорит **Ксения Куликова, юрист Санкт-Петербургского офиса «Пепеляев Групп»:**

– Среди изменений, касающихся планировки территории, наиболее важным, на наш взгляд, является исключение градостроительного плана земельного участка из документов по планировке территории и установление срока его использования.

В соответствии с позицией, сформулированной ранее в судебной практике, в законе теперь прямо установлено, что

данный документ имеет исключительно информационное значение. Перечень информации о земельном участке, содержащийся в нем, расширен. В соответствии с новыми нормами, информация, указанная в плане, может быть использована в течение трех лет со дня его выдачи для подготовки проектной документации и для получения разрешения на строительство.

В этом нововведении видится возможность решения серьезной проблемы, при которой застройщики, понесшие существенные расходы на приобретение участка, а также на проектирование объектов, в результате непрогнозируемых

Наиболее спорное из нововведений с юридической точки зрения – это вопрос «коллективной ответственности» членов СРО

действий госорганов по внесению изменений в градостроительную документацию, лишались возможности строить запланированные объекты.

Ценность этой нормы состоит в том, что она вносит определенность для застройщиков и правообладателей участков на трехлетний срок в отношении возможностей использования участка и позволит в юридическом смысле защитить их в период подготовки к строительству от неожиданных изменений статуса участка.

С 1 июля 2017 года вступит в активную фазу реформа саморегулирования строительной отрасли. С этого времени начинают действовать новые правила работы саморегулируемых организаций (СРО) и их членов, отменены «допуски» к какому-либо виду работ, а обязательное членство в СРО предусмотрено только для компаний, осуществляющих функции генподрядчика, технического заказчика или работающих с госзаказом.

Кроме того, для усиления контроля за качеством строительства СРО будут обязаны осуществлять деятельность исключительно по региональному принципу, соответствовать ряду установленных законом

компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств несет субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов (ст. 55.16, ст. 60.1 ГК РФ). Напомним, что компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств создается для гарантии имущественной ответственности членов СРО по договорам подряда, заключенным по результатам конкурентных способов заключения договоров. Говоря проще, если кто-либо из членов ненадлежащим образом исполняет госконтракт, то причиненный им финансовый ущерб будет покрываться из средств компенсационного фонда.

Однако далее законом предусмотрена обязанность иных членов СРО в кратчайшие сроки после осуществления компенсационной выплаты пополнять фонд до установленных законом размеров. То есть нарушение договорных обязательств одним членом СРО повлечет имущественную ответственность других членов. По факту, заявленная в законе субсидиарная ответственность СРО представляет собой не что иное, как опосредованную гражданско-правовую ответственность всех членов СРО по долгам друг друга.

С учетом имеющейся статистики нарушений по госконтрактам, уже сейчас можно предполагать, что члены СРО будут фактически постоянно погашать долги нарушителей за свой счет. В таком же порядке все члены совместно будут отвечать по гарантийным обязательствам ликвидированных членов.

критериев, сформировать два вида компенсационных фондов в целях обеспечения исполнения обязательств своими членами, разработать и принять установленный законом перечень внутренних документов.

Наиболее спорное из нововведений с юридической точки зрения – это вопрос «коллективной ответственности» членов СРО по гражданско-правовым обязательствам друг друга. В частности, изменения устанавливают, что СРО в пределах средств



Помимо нововведений в области деятельности СРО, а также изменений, связанных с документацией по планировке территории, вступают в силу изменения градостроительного законодательства в области правил землепользования и застройки – на это обращает внимание **Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»:**

– После 1 июля 2017 года будет невозможно заключение договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территорий в случае, если правила землепользования и застройки в отношении соответствующей территории не были приведены в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса РФ. Напомним, что до 1 июля 2017 года действовал переходный период, в который заключение договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территорий допускалось без

установления на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий.

Кроме того, с 1 июля 2017 года вступает в силу ряд существенных изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Так, ужесточаются требования к минимальному размеру уставного капитала застройщика. Право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома застройщик будет иметь только в том случае, если на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган уставный капитал застройщика будет полностью оплачен, а размер уставного капитала будет не менее минимального размера, установленного Законом №214-ФЗ.

При этом минимальный размер уставного капитала застройщика будет определяться в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию. Так, минимальный размер уставного капитала варьируется от 2 млн 500 тыс. рублей до 1 млрд 500 млн рублей.

Если уставный капитал застройщика не достигает установленного минимального размера, то застройщик вправе использовать предусмотренный Законом №214-ФЗ механизм восполнения его недостаточности. Данный механизм заключается в том, что застройщик может заключить в нотариальной форме договор поручительства с организацией-учредителем (участником) застройщика (уставный капитал поручи-

теля будет «приплюсовываться» к капиталу застройщика). Если размер капитала оказывается меньше определенного в Законе минимального размера, застройщик будет не вправе привлекать средства граждан для строительства.

Однако необходимо учитывать, что указанные изменения распространяются на застройщика только в том случае, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется после 1 июля 2017 года.

Становится возможным использование счета эскроу при расчетах с застройщиком. В случае, если застройщику был предоставлен целевой кредит на строительство (создание) объектов недвижимости, то кредитным договором может быть предусмотрено условие об установлении во всех договорах участия в долевом строительстве обязанности участников долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу. Использование счета эскроу для расчетов по договору предусматривает, что полученные от участника долевого строительства денежные средства блокируются банком на специальном счете и подлежат перечислению застройщику либо направлению на оплату обязательств застройщика по кредитному договору только после передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Предусматривается создание единого реестра застройщиков. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, должны являться открытыми, общедоступными и подлежат размещению на

официальном сайте федерального органа исполнительной власти, который уполномочен Правительством РФ на ведение соответствующего реестра. Однако на настоящее время нормативно-правовой акт Правительства РФ, которым должен быть установлен состав сведений единого реестра застройщиков и порядок его ведения, не принят, ввиду чего реестр, вероятнее всего, не начнет функционировать с 1 июля 2017 года.

Также с 1 июля 2017 года должна быть введена в действие новая редакция СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №1034/пр от 30 декабря 2016 г.). Свод правил распространяется на проектирование новых и реконструкцию существующих городских и сельских муниципальных образований на территории РФ и содержит основные требования к их планировке и застройке. Вместе с тем текст Приказа официально опубликован не был, а по действующему законодательству нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти не могут вступать в силу ранее дня их официального опубликования.

цифра

2,5 млн

рублей – минимальный размер уставного капитала застройщика

Смольному указали на недобросовестность

Максим Еланский / Апелляционный арбитражный суд пришел к выводу, что разрыв контракта с бывшим генподрядчиком стадиона на Крестовском острове был недобросовестным, хоть и правомочным. ➔

На прошлой неделе стало известно о новом повороте в череде судебных тяжб властей города и бывшего генподрядчика стадиона «Санкт-Петербург Арена» на Крестовском острове. Тринадцатый арбитражный апелляционный суд указал на недобросовестность разрыва Комитетом по строительству города контракта с компанией, хоть и является он правомочным.

Вторая судебная инстанция в конце июня рассмотрела жалобу «Трансстрой» на решение Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти от 1 марта этого года, который сделал выводы, что разрыв контракта стоимостью 12,5 млрд рублей был легитимным. Апелляционным ведомством было решено оставить решение суда нижней инстанции без изменений, поскольку заказчик в одностороннем порядке имеет право расторгнуть договор. Однако в мотивировочной части постановления суд сделал достаточно интересные пояснения.

«Судом первой инстанции при оценке действий Комитета (Комитета по строительству – прим. ред.) на предмет их добросовестности не учтено, что указанные Комитетом нарушения не повлияли на конструктивную безопасность объекта и не свидетельствовали о некачественности выполненных работ, которые выполнены в соответствии с переданной Комитетом документацией... Судом также не учтено, что часть указанных в предписаниях Ростехнадзора замечаний относилась к другим государственным контрактам и касалась других организаций, некоторые из замечаний фактически отсутствовали. Исходя из изложенного Апелляционный суд полагает, что отказ Комитета от контракта на основании пункта 6.12 контракта, с учетом того, что на момент направления отказа от контракта работы Обществом выполнены более, чем на 98%, свидетельствует о злоупотреблении правом и является недобросовестным», – отмечается в постановлении Апелляционного суда.

По мнению старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, вероятнее всего, данными выводами суда активно воспользуются и уцепятся за них представители «Трансстроя». «Раз-



Фото: Никита Кречков



По мнению экспертов, судебные тяжбы, связанные со стадионом, будут идти длительное время

рыв контракта в еще большей степени они могут считать надуманным. Компания может затребовать выплату увеличенной компенсации за недополученный доход. Тем не менее, только на злоупотреблении заказчиком своими полномочиями защиту построить будет трудно. Данное пояснение Арбитражного суда, в целом, не должно существенно поменять ход судебных тяжб. Стороны с переменным успехом могут судиться еще довольно продолжительное время», – считает специалист.

Напомним, контракт на строительство стадиона с «Инжтрансстрой-СПб» («дочкой» «Трансстроя») был расторгнут 26 июля 2016 года. Объяснялось это неудовлетворительным качеством и срывом сроков работ. Через месяц новым генподрядчиком спортивного объекта был выбран «Метрострой», которым и были завершены работы.

Несколько дней назад на пресс-конференции для журналистов, по случаю старта Кубка Конфедераций, вице-губернатор Игорь Албин отметил, что

«Трансстрой» задолжал городу 3,6 млрд рублей как неотработанный аванс, еще на 1 млрд рублей было выявлено недоделок. «Основные причины разрыва контракта с «Инжтрансстрой-СПб» – риск получить отрицательные финансовые результаты. Нам сложно было на это пойти, но сделать это было необходимо, так как иначе пострадала бы репутация города», – подчеркнул вице-губернатор.

КСТАТИ

Несколько дней назад АО «Инжиниринговая компания «Трансстрой», также в Апелляционном суде, отсудило почти 500 млн рублей у ООО «СтройЭлектроМонтаж №5», ранее выполнявшего субподрядные работы на стадионе на Крестовском острове. Данная сумма является неотработанным авансом. Бывший собственник ООО «СтройЭлектроМонтаж №5» Василий Сливкин подозревается в даче взятки экс-вице-губернатору города Марату Оганесяну и находится под следствием.

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве АО «ПортЖилСтрой». Истом является «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования». Компания «ПортЖилСтрой» была создана для реализации жилищных программ на территории, прилегающей к Морскому торговому порту Усть-Луга, в том числе – для строительства нового населенного пункта в устьевой зоне реки Луги. В конце прошлого года были удовлетворены два иска «Ленинградского областного жилищного агентства ипотечного кредитования» к АО «ПортЖилСтрой» на 14 и 26 млн рублей как суммы задолженности по предоставленным займам. Вероятнее всего, требования истца так и не были выполнены. В январе текущего года иск о банкротстве АО «ПортЖилСтрой» был подан ООО «Полихимторг». 15 июня исковые требования были отозваны.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск городского Комитета имущественных отношений к СПбГУДП «Путь». В соответствии с решением суда объект недвижимости по адресу Петергофское шоссе, 74А, переходит в собственность города. Из материалов дела следует, что в декабре 1999 года между Комитетом и унитарным дорожным предприятием «Путь» был заключен договор аренды земельного участка на Петергофском шоссе сроком до 2047 года. Позже на данном участке был выявлен объект недвижимости площадью около 300 кв. м, разрешение на строительство которого не выдавалось. В судебном решении отмечается, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Кроме того, по ходатайству истца по делу была проведена судебная строительно-техническая экспертиза. Она пришла к выводу, что здание соответствует градостроительным нормам, опасности для нахождения людей в нем нет.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поддержал иск КГИОП к Военно-Медицинской академии им. С. М. Кирова. В его рамках городское ведомство требовало от военного вуза в 30-месячный срок выполнить ремонт и реставрацию фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание Ветеринарного института (Хирургический музей)». Расположен он в «больничном городке» ВМА по адресу: ул. Академика Лебедева, д. 37А, лит. И. Как следует из выписки ЕГРП, данное историческое здание передано в оперативное управление ВМА. Согласно судебным материалам, в январе текущего года КГИОП зафиксировал факт неудовлетворительного состояния объекта. В частности, штукатурка имела трещины, оголены участки кирпичной кладки, красочный слой сильно загрязнен, цоколь здания имеет сколы, на одной из стен установлен без согласования кондиционер. КГИОП через суд обратился к ВМА как оперативному управляющему зданию, с требованием провести незамедлительные реставрационные работы. Представители ответчика отметили, что 30-месячный срок слишком мал для проведения работ, но Арбитражный суд не согласился с таким доводом.

тендеры

➔ СПб ГКУ «Дирекция по сопровождению промышленных проектов» объявило о конкурсе на проведение изысканий для строительства инженерной и дорожной инфраструктуры в производственной зоне «Белоостров». Объект площадью 92 га намечен к размещению в Курортном районе в границах Нового шоссе, железной дороги и территориальных зон ТР1 и ТР2. В непосредственной близости к территории проходит ЗСД, на границе планируется развязка ЗСД – Новое шоссе, со съездами в производственную зону. Стоимость работ определена в сумму 19,8 млн рублей. Заявок ждут до 17 июля текущего года, победитель станет известен 20 июля.

Итоги исследований должны быть готовы к 11 декабря 2017 года.

➔ СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» подвело итоги конкурса на завершение реконструкции Богатырского проспекта от Гаккелевской до Байконурской улицы. Победителем названо петербургское ООО «А-Проект» с ценой, равной стартовой, в 387,3 млн рублей. Реконструкцию следует завершить к 10 декабря 2018 года. Из технического задания следует, что проспект будет наделен статусом магистрали общегородского назначения, с соответствующими параметрами. Предусмотрены две центральные проезжие части

шириной 12,5 м, с газонами и разделительной полосой шириной 2 м. Запланировано благоустройство.

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» выбрало компанию-реставратора Храповицкого моста. Работы выполнит ООО «Геоизол» за 62 млн рублей. Мост длиной 43 м и шириной 20 м расположен в Адмиралтейском районе и соединяет 2-й Адмиралтейский и Коломенский острова через Мойку. Ремонт должен быть завершен не позднее 30 апреля 2018 года. Проектом предусмотрены ремонт блоков, балок, плиты пролетного строения и тротуарных консолей, антикоррозийная защита железобетонных конструкций, устройство металлического барьерного ограждения, монтаж «мягкого въезда» посредством укладки железобетонных консолей и переходных плит и многое другое.

➔ СПб ГКУ «Центр комплексного благоустройства» подвело итоги аукциона на капремонт Муриноского парка. Победу в конкурсе одержало петербургское ООО «Профистрой Северо-Запад», с ценой 371 млн рублей. Как следует из техзадания, ремонту подлежит второй участок парка от Гражданского проспекта и улицы Руставели. Площадь – 45,8 га. Завершение работ в зеленой зоне планируется по контракту до 15 октября 2018 года.

МНЕНИЕ



Анжелика Альшаева,
управляющая ООО
«КВС. Агентство
недвижимости»:

➔ Калининский район является одним из самых востребованных как среди девелоперов, так и у покупателей недвижимости. Его отличает хорошая транспортная доступность, сложившаяся коммерческая инфраструктура, большой выбор детских садов и школ, благоприятная экологическая среда. Характеристики локации, а также наличие свободных территорий под застройку вызвали в окрестностях станции метро «Лесная» настоящий бум жилищного строительства. Основная активность сосредоточена в районе проспектов Маршала Блюхера и Лабораторного, Кушелевской дороги.

Мы реализуем в этой локации уже второй жилой проект. Первый – комплекс «Иван-да-Марья» на Лабораторном проспекте – сдан в 2015 году, и уже через полгода после сдачи в эксплуатацию в нем не осталось непроданных квартир. Новый проект – жилой комплекс «Кирилл и Дарья» – «КВС» возводит практически рядом с ним, в полутора километрах от «Лесной». Примечательно, что заметная часть покупателей – это жители ЖК «Иван-да-Марья». Люди оценили качество нашего строительства и возвращаются к нам за новыми квартирами. Жилой комплекс «Кирилл и Дарья» представляет собой три кирпично-монолитных жилых секции высотой в 13, 15 и 16 этажей. Всего в комплексе будет более 800 квартир, первую очередь (248 квартир) мы сдаем уже в конце следующего года. Квартиры – от студий до 4-комнатных, с хорошими планировками, все с полной чистовой отделкой. В местах общего пользования предусмотрено хранение колясок и велосипедов. Запроектированы два встроенно-пристроенных паркинга на 480 автомобилей, на первых этажах запроектированы коммерческие помещения, в которых разместятся аптеки, магазины и другие сервисы для жителей. Для малышей построим свой детский сад с бассейном.



Фото: Никита Кречков

«Лесные» перспективы

Ольга Кантемирова / Кварталы новостроек на проспекте Маршала Блюхера на фоне окружающих его «сталинок», «хрущевок» и индустриальных пейзажей смотрятся очень контрастно. Плотность застройки данной локации немногим уступает Мурино и Кудрово, однако главный ее плюс – близость к центру города. ➔

Массовое жилищное строительство возле станции метро «Лесная» ведется преимущественно на территориях бывших промышленных и складских зон. Ранее земли принадлежали Минобороны, но несколько лет назад их начали стремительно выкупать крупнейшие петербургские застройщики. По оценкам экспертов, к началу этого года в новых кварталах было сдано более 200 тыс. кв. м жилья.

Точки активности

Сегодня у станции метро «Лесная» на разной стадии реализации насчитывается около 20 проектов жилой недвижимости. Управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Besag Asset Management Group Катерина Соболева разделила район у станции метро «Лесная» на три локации, где жилищное строительство ведется наиболее активно. Первая и самая востребованная у девелоперов территория находится вдоль проспекта Маршала Блюхера.

По данным маркетолога-аналитика ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлии Семкиной, наибольший интерес к локации проявили «Группа ЛСР» и «РосСтройИнвест». «Группа ЛСР» построила здесь ЖК «Калейдоскоп», ЖК CINEMA, ЖК «Калина-парк» и ЖК «Калина-парк 2».

В портфеле «РосСтройИнвеста» – ЖК «Город мастеров» и ЖК «Утренняя звезда». Недавно в компании заявили о новом проекте – ЖК «Суворов». Это дом переменной этажности (от 18 до 24 этажей). Он рассчитан на 568 квартир, общая жилая площадь объекта составит 30 тыс. кв. м. Объект планируется сдать в 2020 году. Кроме того, в середине июня Градостроительный совет Петербурга рассматривал еще один проект «РосСтройИнвеста», который будет расположен на пр. Маршала Блюхера, 12, лит. В и С, рядом с ЖК «Суворов». Строительный холдинг планирует построить 88 тыс. кв. м жилья на территории в 5,6 га. Члены Градсовета рекомендовали сделать жилой квартал менее однообразным и отправили его на доработку. Была утверждена высота зданий: она будет переменной, от 12 до 17 этажей.

«Изначально мы здесь хотели построить дома высотой 75 м, однако после последней редакции ПЗЗ было принято решение ограничиться 55 м», – пояснил председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский.

Также эту локацию облюбовала ГК «ЦДС», построив здесь ЖК «Кантемировский». ГК «КВС» сдала в 2015 году ЖК «Иван-да-Марья», а через год планирует сдать ЖК «Кирилл и Дарья». У Setl City на данном участке есть два полно-

стью реализованных объекта («Атланта» и «Атланта 2») и третий находится на стадии строительства – ЖК «Полустрово Парк». Также в районе станции метро «Лесная» свои объекты строят «ЛенСпецСМУ», «Лидер Групп», «Пионер», «Графит», «КапСтрой».

Ко второй локации, активно осваиваемой застройщиками, Катерина Соболева отнесла участки на Новолитовской улице. Здесь появился проект «LIFE-Лесная» от ГК «Пионер». Там же, около метро, компания Setl City приобрела земельный участок и планирует построить на нем ЖК.

И третья точка нового жилищного строительства в данной локации – это участки ближе к набережной Невы. Здесь в 2019 году появится апарт-отель «Vertical на Мужества» под управлением компании NAI Besag (строительство ведет «СтройАльянс»), также планируется строительство объектов «Арсенал-Недвижимости» и «ЛенСпецСМУ», ожидается появление жилых комплексов бизнес-класса.

Комфорт повыше

Сегодня приобрести квартиру в районе «Лесной» можно в 15 комплексах. Стоимость жилья зависит от уровня и класса жилого комплекса, а также от стадии строительства. Минимальная цена – 1,9 млн

КапСтрой
строительная компания

КОМФОРТ
ПО ЦЕНЕ ЭКОНОМ

Фламинго
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ДОМ ПОСТРОЕН

ФОНТАН

ЗАКРЫТЫЙ ДВОР

«Лесная» – 10 мин. пешком • (812) 677-49-09 • www.kapstroy-spb.ru

МНЕНИЕ



Закир Муратов, генеральный директор ООО «КапСтрой»,
почетный строитель России:

➔ У станции метро «Лесная» ООО «КапСтрой» строит 16-этажный жилой комплекс комфорт-класса «Фламинго».

Первая очередь на 337 квартир построена, вторую очередь (239 квартир) сдаем в январе 2018 года. В составе комплекса – подземный паркинг, фонтан с зоной отдыха, две детские площадки, спортплощадка, площадка для барбекю, летний кинотеатр. Закрытая охраняемая территория. На первом этаже магазины и коммерческие помещения. Большой выбор квартир: студии (30,5 кв. м) и евро-студии (31,4 кв. м), 1-комнатные квартиры (от 37 до 47 кв. м), 2-комнатные квартиры (от 56 до 71 кв. м), 3-комнатные квартиры (90 кв. м). Стоимость квартир – от 78 тыс. руб./кв. м.

Комплекс находится недалеко от центра Санкт-Петербурга. Станция метро «Лесная» в пешеходной доступности, рядом проектируется станция «Арсенальная». Вопросы по инженерному обеспечению объекта решены. В жилом комплексе есть электричество, подключены и функционируют системы водоснабжения и теплоснабжения, канализация. Лифты работают.

рублей за квартиру-студию (ЖК «Суворов» от «Росстройинвеста»). «Стоимость квадратного метра варьируется от 69 до 162 тыс. рублей. Наибольшее количество квартир в продаже – у проекта «Калейдоскоп» от компании «ЛСР. Недвижимость Северо-Запад», а именно – 396. В комплексе «Life-Лесная» от застройщика «Пионер» в предложении 305 квартир», – предоставила данные Юлия Семакина.

По данным руководителя отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светланы Московченко, средняя цена объектов данной локации составляет около 92 тыс. рублей за кв. м.

По большей части возле «Лесной» строятся дома класса «эконом плюс» и «комфорт». Однако, как сообщила директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей, сегодня разрабатывается целый ряд проектов КОТ в классе «высокий комфорт», которые должны выйти в продажу в 2017-2020 годах. Это ЖК «Leningrad» («Лидер Групп»), «Усадьба на Ланском» («С.Э.Р»), «Дом у Березового сада» («Эльба») и «Георг Ландрин» («Абсолют Строй Сервис»).

Спрос стабилен

Эксперты сошлись во мнении: спрос на жилье в данной локации высок. Это вполне обосновано, во-первых, из-за близости к метро. До станции «Лесная» – 1-1,5 км, до «Площадь Мужества» или «Выборгской» – 3 км. Во-вторых, рядом находятся магистрали городского значения – ул. Кантемировская и Большой Сампсониевский проспект.

«Одно из достоинств территории – местоположение. Отсюда можно без проблем попасть в любой район города. Наличие метро и развитой инфраструктуры – вот основные критерии, которые привлекают людей», – сказала Катерина

Средняя стоимость квартир разной площади в новостройках в районе пр. Маршала Блюхера

Тип квартиры	Средняя стоимость квартиры, млн руб.	Средняя цена кв. м квартиры, руб.	Средняя цена кв. м в новостройках Санкт-Петербурга, руб.
студия	2,957	95 909	94 574
1	4,015	94 950	96 390
2	5,689	91 848	101 494
3	7,349	86 222	118 077

Источник: ЗАО «БФА-Девелопмент»

Соболева. Однако часто дороги бывают очень загружены, жильцы жалуются на сложности выезда из новых кварталов.

В отличие от других проектов квартальной застройки, в районе «Лесной» проблемы нехватки соцобъектов стоят не так остро. «Район давно сложился. Здесь есть школы, детские сады, магазины, большой торговый центр», – комментирует Катерина Соболева.

По поводу обилия соцобъектов Светлана Московченко со своими коллегами не согласна: «Среди минусов локации – нехватка объектов социальной инфраструктуры».

Игорь Креславский обнадежил – согласно расчетам администрации Кали-

нинского района, детских садов и школ в новом квартале будет хватать. Однако в данной локации мало спортивных объектов, поэтому было принято решение построить крытую ледовую спортивную арену с искусственным льдом. Ее возведет ГК «РосСтройИнвест» одновременно с новым жилым комплексом на Блюхера, 12.

Главный минусом локации, по мнению экспертов рынка, является высокая плотность застройки. На втором месте антирейтинга территории – обилие промышленных зон и нехватка зелени. Тем не менее, проекты, реализуемые в массовом сегменте в этой локации, будут продолжать пользоваться стабильным спросом.

МНЕНИЕ



Юрий Ильин,
директор по работе с инвесторами и связям с общественностью «Группы ЛСР»:

– Калининский район пользуется особой популярностью у жителей Петербурга. Это место, в котором прекрасно развита вся необходимая для комфортной жизни инфраструктура – социальная, торговая, транспортная, досуговая. Здесь много парков и зеленых зон. Именно поэтому эта локация привлекательна не только для покупателей, но и для самих застройщиков. «Группа ЛСР» здесь строит жилые комплексы «Калейдоскоп» и CINEMA. Недавно мы завершили строительство ЖК «Калина-парк 2» – это второй этап масштабного проекта «Группы ЛСР» по застройке территории рядом со станцией метро «Лесная». Все три комплекса находятся недалеко друг от друга и обеспечены всей необходимой инфраструктурой, в том числе и социальной. Так, в прошлом году в составе ЖК «Калина-парк 2» появилась самая большая в городе школа на 1375 мест, открылся детский сад для 180 малышей. До конца года здесь появятся еще одна школа и детский сад, и всем этим жители домов смогут в скором времени воспользоваться.

МНЕНИЕ



Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест»:

– В районе проспекта Маршала Блюхера мы реализовали уже два жилых комплекса: «Утренняя звезда» и «Город мастеров». И планируем построить еще два. Один из первоочередных вопросов, которые надо решить в данной локации, – строительство внутриквартальных дорог и проездов. Особенно в квартале 24-27, где жилые комплексы уже сданы. Этим сегодня занимается администрация города. В свою очередь, мы за свой счет проведем проектирование пробивки улицы Бестужевской до Кушелевского путепровода.

6+

2017
День строителя
Всероссийский профессиональный праздник
Санкт-Петербург

Программа праздника:

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

Генеральный партнер:
Эталон ЛенСпецСМУ

Партнеры:
SetlGroup, ЛСР, Строим главное, МЕГАМЕЙД, КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ

Генеральный информационный партнер: Строительный
Официальный информационный партнер: Ктостройт ЕЖЕНЕДЕЛЬНАЯ ГАЗЕТА
Стратегический информационный партнер: [Logo]

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

Не забыть поздравить с Днем рождения!

- 4 июля**
Орт Александр Иванович, президент ГК «ННЭ»
- 5 июля**
Осокин Анатолий Иванович, генеральный директор ЗАО «Геострой»
Кравцов Сергей Николаевич, генеральный директор строительной компании «Элемент-Бетон»
- 7 июля**
Кобзаренко Владимир Борисович,
директор Ассоциации «СПО «Строители Ленинградской области»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

СТРОИТЕЛЬНЫЙ 15
Экономь время!
Читай качественную прессу!

нам 15 ЛЕТ

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

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

БОЛЬШИЕ ТРЁШКИ СДАЁМ В ЭТОМ ГОДУ

97 ^М ПАРНАС **6,5** МЛН
М² ЗА **РУБ.***

Паркинг в подарок!



* УКАЗАНА ЦЕНА ЗА ТРЕХКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ ПЛОЩАДЬЮ 97 кв. м и машиноместо в подземном паркинге шириной от 2,5 до 2,8 м в ЖК «Три Апельсина», 2 этап строительства. ЦЕНА ДЕЙСТВИТЕЛЬНА ПРИ УСЛОВИИ 100% ОПЛАТЫ В ТЕЧЕНИЕ 5 БАНКОВСКИХ ДНЕЙ. ЗАСТРОЙЩИК ООО «НОРМАНН-ЦЕНТР». АДРЕС ЖК: СПБ, П. ПАРУЛОВО, ТОРФЯНОЕ, ОЛЬГИНСКАЯ ДОРОГА, УЧ. 9 (СЕВЕРО-ВОСТОЧНЕЕ ДОМА 4, ЛИТЕРА А, ПО ЗАРЕЧНОЙ УЛИЦЕ). НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СРОК ДЕЙСТВИЯ АКЦИИ «ПАРКИНГ В ПОДАРОК» ОГРАНИЧЕНЫ. ПОДРОБНОСТИ АКЦИИ И ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.NORMANN.RU.

СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА
NORMANN

13 лет
с вами!

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

ОФИСЫ
ПРОДАЖ



Пл. Александра Невского, д. 2, Лит. Е, Бизнес-центр «Москва», 4 этаж.
М «Пл. Александра Невского-1», выход к гостинице «Москва»

Пн-Пт: 9.00 – 19.00
Сб: 11.00 – 18.00



Большой проспект В.О., д. 18, БЦ «Андреевский двор», 2-й этаж. М «Василеостровская»

Пн-Пт: 9.00 – 20.00
Сб: 11.00 – 18.00

COSMOSERVICE
УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ



www.cosmoservice.spb.ru
cosmo@cosmoservice.spb.ru
(812) 332-05-05

194044, г. Санкт-Петербург,
Б. Сампсониевский пр., 4-6, лит. А

С заботой о вашем доме

