



события стр. 2

Лидеры раскрыли спад

Группа ЛСР Андрея Молчанова за полугодие снизила объемы продаж жилья в деньгах на 32%.

15 лет

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается
с 2002 года

№ 22 (768)

24 июля
2017 года



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

Фото: Никита Крючков



Одна компания – один проект

Госдума РФ рассмотрела и одобрила поправки в закон № 214-ФЗ о долевом строительстве. Среди них оказались неожиданные идеи – например, запрет для строителя заниматься другими видами бизнеса, а также переход на принцип работы «одна компания – один проект». Застройщики говорят, что эти новеллы несут для рынка больше вреда, чем пользы. (Подробнее на стр. 9) ➔

ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

- Опытные эксперты
- Короткие сроки
- Система скидок
- Экспертиза любой сложности

326-93-86 ★ cesp.spb.ru

Регистрационные номера свидетельства: РОСС RU.0001.610107, РОСС RU.0001.610617

фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Строительство
Проектирование
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лич. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.com
тел.: 430-33-90, 430-15-41,
факс 430-27-72



ДВА АНГЕЛА
НА РЕСПУБЛИКАНСКОЙ

СТАРТ ПРОДАЖ
нового корпуса

БИЗНЕС от 110 000 руб/м²
КЛАСС 331.50.00

ЗАСТРОЙЩИК ООО «РОССТРОЙИНВЕСТ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RSTI-SPB.RU. АДРЕС СТРОИТЕЛЬСТВА: СПб, УЛ. РЕСПУБЛИКАНСКАЯ, Д. 35, ЛИТ. А

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: kantemirova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

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

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

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

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

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



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Газета «Строительный Еженедельник» 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.
Издаётся с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 92
Подписано в печать по графику 21.07.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 21.07.2017 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

Фото: Никита Крючков



Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»:

«Возможно, цель обращения в суд – снижение рисков персональной ответственности чиновников, если платежи подрядчику все же причитаются».

Подробности на стр. 3



Цифра номера

в 1,5 раза

увеличили банки Петербурга количество выданных кредитов строительным компаниям с начала этого года

Подробности на стр. 6-7

Лидеры раскрыли спад

Михаил Светлов / Публичные девелоперы Петербурга отчитались о работе в первом полугодии 2017 года. Группа ЛСР Андрея Молчанова снизила объемы продаж жилья в деньгах на 32%, а Группа «Эталон» Вячеслава Заренкова – на 7%. ➔

Сначала отчетность раскрыла ГК «Эталон». Судя по ней, продажи компании в денежном выражении снизились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7% до 21,6 млрд рублей. При этом падения продаж в натуральном выражении (в квадратных метрах) девелопер не зафиксировал. Они оказались на уровне прошлого года – 236 тыс. кв. м. Спад продаж в компании объясняют высокой базой прошлого года, а также корректировкой средней цены «квадрата»: сначала она выросла на 3,8%, но по сравнению со вторым кварталом 2016 года упала на 9,3%.

Поправить статистику компания надеется во втором полугодии 2017 года. «Стимулом для роста продаж станет запуск наших новых проектов. Наряду с растущим спросом от ипотечных клиентов на фоне снижающихся ставок это должно обеспечить нам плановые объемы продаж в целом по году», – сообщили в компании.

Снижение продаж у Группы ЛСР, которая отчиталась двумя днями позже, оказалось значительнее. «В первом полугодии 2017 года во всех регионах присутствия объем продаж Группы ЛСР упал на 30% – до 257 тыс. кв. м, а в деньгах на 32% – до 26 млрд рублей. При этом средняя цена недвижимости Группы ЛСР по итогам полугодия выросла по сравнению

с первым кварталом 2017 года на 7% – до 103 тыс. рублей», – говорится в сообщении компании. Там заявили, что озвученные ранее планы продаж на этот год остаются в силе. Реализовать их девелопер надеется в результате вывода на рынок новых проектов и дополнительного предложения в текущих стройках. Напомним, что председатель правления Группы ЛСР Андрей Молчанов в конце 2016 года заявлял, что в 2017 году компания реализует около 770 тыс. кв. м недвижимости.

Другие девелоперы Петербурга говорят об очень разных итогах полугодия: от кратного роста продаж до ошутимого падения. О спаде спроса на 30%, как и у Группы ЛСР, сообщил гендиректор «Дальпитерстроя» Аркадий Скоров. «У нас падение такое же и в деньгах, и в квадратных метрах. Продажи замедляются. Денег у людей нет», – сокрушается он.

У компании «Строительный трест» продажи за отчетный период снизились на 8% в метрах и на 2% в деньгах. У Холдинга RBI – на 6% в площадях, и на 1–2% в денежном выражении. У «Унисто-Петросталь» – на 11% в натуральном и денежном выражении. «Активность покупателей снизилась, но не лавинообразно. Спад мы связываем со снижением объема нашего текущего предложения. Поэтому поводов для паники не видим», – считает

гендиректор «УНИСТО-Петросталь» Арсений Васильев.

Другие девелоперы, как ни странно, даже зафиксировали рост спроса. Так, у Setl Group продажи жилья в первом полугодии выросли почти на 4% в площадях и почти на 10% в деньгах. «У нас в первом полугодии продажи выросли более чем на 30%. Мы связываем это с вводом в эксплуатацию новых проектов», – замечает директор департамента жилой недвижимости УК «Теорема» Анна Нестерова.

У «СПб Реновации» и ГК Legenda объем продаж по сравнению с соответствующим периодом прошлого года вырос в два раза. «Сейчас мы наблюдаем перелом в сознании потребителя – «весы» его предпочтений начинают все чаще склоняться в сторону качества. Прогнозов стараемся не давать. Но верим, что в дальнейшем эта тенденция будет только укрепляться», – сообщили в ГК Legenda.

«На самом деле итоги продаж жилья лучше проанализировать по данным Росреестра. Они дадут наиболее полную картину ситуации на рынке. Да, однозначно существует снижение платежеспособного спроса на рынке, количество сделок сокращается. Но масштаб бедствия будет понятен позже», – резюмирует руководитель отдела маркетинга и аналитики Лаборатории МЕТРОВ Елизавета Яковлева.

вопрос номера

Депутат Законодательного собрания Ленинградской области Владимир Петров предложил предоставлять гражданство иностранцам, если те купят недвижимость на сумму от 50 млн руб. Стоит ли давать российское гражданство за покупку недвижимости? Много ли отыщется желающих воспользоваться такой возможностью?

Борис Вишневский, депутат Законодательного собрания Петербурга от фракции «Яблоко»:

– Думаю, не стоит. Как показывает международная практика, за покупку недвижимости человеку разрешают право наительство. И не более того. И мне не известны случаи, чтобы за это давали еще и гражданство. Это намного более прочная связь со страной. Надо прожить в ней длительное время, чтобы человек сам убедился, хочет ли он быть гражданином этой страны. Что касается желающих воспользоваться этой возможностью, то думаю, что их будет крайне

мало. В целом же в российском гражданстве отчаянно нуждаются многие наши бывшие соотечественники, которые служили когда-то в СССР, но по разным причинам оказались в других местах. И сейчас они испытывают огромные трудности в получении российского гражданства. Поэтому надо думать прежде всего о том, как облегчить процедуру получения гражданства таким людям, а не о том, как бы заманить к нам богатого иностранного дядю.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Пора уже и депутатам для страны что-то подзаработать. Продукт для продажи понятен, цена дискуссионна. Надо с маркетингом определиться. Может, их в рекламный тур отправить? А мы тут поработаем пока.

Эльдар Урманчиев, учредитель ООО «ТиАйДжи»:

– Подобные правила существуют в ряде стран. Как правило, это государства с развитой эконо-

микой, привлекающие своими условиями жизни и ведения бизнеса. Люди, приобретающие такую недвижимость, как правило, и дальше инвестируют в экономику страны. Внедрение подобного механизма возможно и в России, но лучше заранее оценить и предсказать совокупный эффект от такого нововведения. Для этого показательным будет пилотный проект в одном из регионов. В целом эта инициатива выглядит скорее привлекательной и достойной изучения.

Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития:

– Депутат ЗакСа Ленобласти Владимир Петров всегда отличался особыми креативными идеями. В этом смысле он все больше походит на Владимира Жириновского. А если по теме, то такая практика существует в некоторых небольших государствах, для них определенная сумма от нерезидента страны очень важна и заметна. Но для Российской Федерации такая предполагаемая новация

вряд ли будет иметь какой-то значимый результат. У нас нет такого желающего купить недвижимость, чтобы это хоть сколько-то повлияло на формирование бюджета страны или региона. Гораздо важнее нашим депутатам решать вопросы о возможности упрощенного получения гражданства нашими бывшими соотечественниками, которые сейчас живут в других государствах, но хотят переехать к нам.

Сергей Лебедев, старший юрист «Арбитр Северо-Запада»:

– В значительной степени недвижимость и земли России малоинтересны иностранным гражданам и компаниям, если эти активы находятся не в крупных городах страны или в курортной зоне. При этом желающих получить российское гражданство не так уж и много, если не брать в расчет представителей стран СНГ. Кроме того, эта инициатива противоречит политике последних лет, проводимой в стране, которая существенно ужесточает пребывание у нас граждан других государств.

«Балтстрой» теряет контракт на Сенной

Михаил Светлов / Город планирует разорвать с компанией «Балтстрой» Дмитрия Михальченко миллиардный контракт на реконструкцию Сенной площади. Иск о расторжении суд будет рассматривать в сентябре текущего года. ➔

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подала в суд иск о расторжении контракта с компанией «Балтстрой», входящей в ХК «Форум» Дмитрия Михальченко. Речь идет о контракте стоимостью 1,2 млрд рублей на реконструкцию Сенной площади, который подрядчик получил на торгах в 2014 году. Согласно проекту «Балтстрой» должен был до 2018 года привести площадь в порядок. А именно: сделать там подземные переходы, переложить трамвайные пути и построить остановки напротив станции метро «Сенная площадь». Ларьки торговцев собирались убрать, а Садовую улицу расширить. Из всего перечисленного воплотить в жизнь удалось только одну идею – снос ларьков. Но провел эту операцию не «Балтстрой», а уполномоченный городом Центр повышения эффективности использования государственного имущества.

Все остальные работы после начала экономического кризиса отложили, а потом решили и вовсе от них отказаться. Впрочем, все три года договор с подрядчиком город не расторгал, возможно, надеясь на изменение конъюнктуры. Получить комментарии в «Балтстрое» не удалось.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов предположил, что реконструкция Сенной площади не могла начаться в связи с наличием действующих договоров со стоящими там объектами нестационарной торговли. «Невозможность передачи



Фото: Никита Кречков



Сенная площадь в ожидании реконструкции

стройплощадки заказчиком освобождает подрядчика от ответственности за просрочку. А после того как площадку зачистили, вероятно, появились основания говорить о просрочке подрядчика, что и может быть формальным основанием для иска о расторжении контракта», – заметил юрист.

Дмитрий Некрестьянов предположил, что обращение в суд, возможно, преследует цели снижения рисков последующего

оспаривания действий города либо урегулирования имеющихся взаимных финансовых претензий (позволяет, например, утвердить мировое соглашение).

А в этом году «Балтстрой» лишился сразу нескольких крупных контрактов. Причем, не все контракты подрядчик потерял по своей вине. Некоторые из них, так же как контракт на реконструкцию Сенной площади, не состоялись по объективным причинам. В их числе контракт

на реконструкцию исторического здания Консерватории на Театральной площади, 3. Три договора с Северо-Западной дирекцией по строительству, реконструкции и реставрации Министерства культуры РФ (СЗД) на общую сумму 1,4 млрд рублей, заключенные в 2015–2016 годах и истекающие осенью 2017 года, были весной расторгнуты по соглашению сторон.

Как рассказала «Строительному Еженедельнику» руководитель СЗД Наталья Волинская, вопросов к «Балтстрою» по выполнению этого контракта не было. «Просто сами задачи для подрядчика были сформулированы некорректно. Допустим, надо было покрасить стену, которую не построили. Деньги на это должны были выделить позже, но не выделили. Последовательность оказалась нарушена. Пришлось расторгать контракт, все пересчитывать и объявлять новый конкурс. Что мы и сделали. «Балтстрой» мог в нем поучаствовать наравне с другими компаниями. Но не подал заявку», – пояснила Наталья Волинская.

справка

«Балтстрой» входит в холдинг «Форум» Дмитрия Михальченко, который в 2015 году был арестован по обвинению в контрабанде алкоголя и сейчас находится под арестом. При Михальченко «Балтстрой» был активным генподрядчиком, в том числе по госзаказу. Но в 2016 году он снизил объем этих работ с 9 млрд рублей до 1 млрд рублей.

4 октября '17
Angleterre Hotel

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ КРЕАТИВНОЙ РЕКЛАМЫ НЕДВИЖИМОСТИ

НОМИНАЦИИ

- Гран-при
- Рекламный видеоролик
- Наружная реклама
- Реклама в печатных СМИ
- Зарубежная реклама

ПРИГЛАШАЕМ К УЧАСТИЮ

- Строительные компании
- Банки
- Агентства недвижимости
- Интернет-порталы

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

ЗАКАЗ БИЛЕТОВ НА ФЕСТИВАЛЬ И БАНКЕТ **realfestival.ru**

Организатор: **САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

Прием рекламных материалов: **refest2017@gmail.com (812) 325-06-97**

РЕКЛАМА

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

31 июля

- Новости по Санкт-Петербургу
- Опрос ко Дню строителя
- Точки роста: Гатчина
- Спортивная инфраструктура
- Газификация

14 августа

- Экология
- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- Технологии и материалы: Лакокрасочная продукция

7 августа

- Спецвыпуск ко Дню строителя
- Опрос ко Дню строителя
- Градостроительство и архитектура
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов

21 августа

- Приложение: Финансы и страхование
- Жилье
- Саморегулирование
- Технологии и материалы: Геодезические работы и инженерные изыскания в строительстве

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ОБСЛЕДОВАНИЕ технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания

ЭКСПЕРТИЗА в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации

ЭКСПЕРТИЗА проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ

ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР за качеством строительно-монтажных работ

РАЗРАБОТКА проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС

ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)

ИСПЫТАНИЯ строительных материалов неразрушающими методами

ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ограждающих конструкций зданий и сооружений

ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ свай прибором "ИДС-1"

25-й год экспертной деятельности

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

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

Воронеж ул. 9 Января, д. 180а, офис 2
тел.: +7 (806) 584-44-22
факс 8 (473) 26-19-143
e-mail: beskit-bam@mail.ru

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

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

➔ **Ценовые ожидания и предпочтения покупателей петербургского жилья в течение последнего года не претерпели существенных изменений, считают эксперты Ярмарки недвижимости.**

Исходя из результатов опроса посетителей Ярмарки недвижимости, сумма, выделяемая покупателями на приобретение жилья, выросла незначительно. Так, если осенью 2016 года петербуржцы в среднем планировали потратить 3,7 млн рублей на покупку квартиры, то сегодня средняя планируемая величина затрат составляет 3,91 млн рублей. При этом 10% опрошенных рассчитывают потратить от 4 до 6 млн рублей, а 6% посетителей Ярмарки могут себе позволить жилье стоимостью свыше 8 млн рублей.

Наиболее привлекательным застройщиком для посетителей Ярмарки недвижимости по-прежнему является компания Setl City. По данным опроса, 12% респондентов полагают, что в первую очередь рассмотрят предложения этого застройщика. Второе место в рейтинге покупательских симпатий занимает компания «ЦДС» – ей отдали предпочтение 11% посетителей выставки. Ознакомиться с предложениями «ЛСР-Недвижимость» намерены 5% потенциальных покупателей.

➔ **Фонд имущества реализовал с торгов 14 квартир в центре Петербурга. Всего на вторые июльские торги пришло 136 участников, общий бюджетный эффект составил 151,5 млн рублей, сообщает пресс-служба Фонда.**

Самым востребованным лотом стали три квартиры общей площадью 548,8 кв. м (5-я Советская ул., 3/13, напротив БКЗ «Октябрьский»). Конкурсной комиссией было рассмотрено 27 предложений о цене, победителем стало физическое лицо, предложившее за объект 31 млн рублей. Цена за квадратный метр по результатам торгов составила 56 тыс. рублей. Также в аренду на инвестиционных условиях сданы три земельных участка в разных районах города: на Волковском проспекте для строительства склада, в Коломягах для строительства объекта придорожного сервиса и в Приморском районе для строительства объекта легкой промышленности. Общий бюджетный доход от реализации земельных участков составил 29 млн рублей. Следующие торги состоятся в Фонде имущества 26 июля 2017 года.

Группа ЛСР вышла на намыв

Михаил Светлов / В южной части намывных территорий Васильевского острова Группа ЛСР приобрела 34 га под строительство 500 тыс. кв. м жилья. Инвестиции в проект эксперты оценивают в 35–40 млрд рублей. Выход крупного застройщика на намыв на фоне разговоров о незаконности развития этой территории наполнил оптимизмом компании, которые там уже работают. ➔

Сделку по покупке 34 га на намыве Группа ЛСР заключила с ООО «Десна Капитал» (входит в турецкую группу Renaissance Constraction) и АО «Терра Нова», которые совместно осуществляли инвестиционный проект в этой части Васильевского острова. Группа ЛСР приобрела у них права на реализацию проекта, уточнили в пресс-службе девелопера. Но параметры сделки не раскрыли, сообщив лишь, что купленные территории в перспективе образуют первую линию берега Финского залива.

Проект предполагает создание благоустроенной пешеходной набережной вдоль Финского залива и большого парка

Получить комментарии в Renaissance Constraction не удалось. А руководитель «Терра Нова» Лев Пукшанский сделку подтвердил и уточнил, что Группа ЛСР приобрела не всю землю Renaissance Constraction, а только ту ее часть, где запланировано строительство жилья.

На намыве компания планирует построить жилье высокого класса комфортности. Проект предполагает создание благоустроенной пешеходной набережной вдоль Финского залива и большого парка. Площадь возводимого жилья составит около 500 тыс. кв. м. Полный комплекс работ по повышению высотных отметок и стабилизации территории Группа ЛСР выпол-

нит самостоятельно не позднее середины 2019 года. Приступить к строительству компания планирует также в 2019 году.

По оценке Андрея Вересова, генерального директора АН «Метры», инвестиции в проект такого масштаба составят 35–40 млрд рублей.

Правом намыть и застроить 80 га на намыве турки владеют с 2012 года на правах аренды. По графику формирования новой земли должно было начаться в 2016 году. На этой территории девелопер планировал построить жилье, а также

близких к переговорам экспертов рассказали, что Группа ЛСР планирует купить землю как в южной (около 80 га), так и в северной (около 220 га) части намыва, где территорию только предстоит создать. В «Терра Нова» переговоры подтверждали, а в Группе ЛСР не опровергали. Для совершения сделки сторонам потребовался год.

Намыв на Васильевском острове создастся с 2006 года. Работа над ним началась с конкурса на право создать в акватории Финского залива 476 га, который выиграла компания «Терра Нова», заплатив за это 5,3 млн USD. Под жилье на намыве отведут 350 га. На данный момент образовано 180 га новых территорий, из которых 32 га занял пассажирский порт «Морской фасад». На искусственно созданных землях должно появиться почти 2 млн кв. м жилья и 700 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Планы застройки этой территории были откорректированы поправками ППТ два года назад. Участки на намыве застраивают «Лидер Групп», Seven Suns, Glorax Development и другие компании.

Для них информация о выходе на намыв Группы ЛСР оказалась хорошей новостью. «Появление в наших рядах большого и сильного игрока – благо для всего проекта. Это может подтолкнуть процесс освоения территории. К сожалению, создание социальной и дорожной инфраструктуры здесь пока под вопросом», – заметил председатель совета директоров «Лидер Групп» Александр Рассудов.

КСТАТИ

Изначально заявлялось, что финансировать строительство инфраструктуры намыва будет городской бюджет. Но довольно быстро стало очевидно, что эта нагрузка для бюджета тяжела. И началась дискуссия между строителями и чиновниками о перспективах развития инфраструктуры намыва. Она до сих пор остра. Несколько недель назад Комитет по строительству Петербурга заявил,

что строительство на намыве «невозможно в связи с нарушением инвестором («Терра Нова») сроков реализации проекта, нестабилизированностью указанной территории, а также отсутствием условий для подключения возводимых объектов к сетям инженерной и транспортной инфраструктуры». Между тем сейчас действуют разрешения на строительство 445 тыс. кв. м жилых домов

на намыве, и первые дома введены в эксплуатацию. Не удивительно, что это заявление стало большой неожиданностью для застройщиков намыва. Они высказывали свое недоумение по поводу происходящего. В любом случае нервные разговоры о судьбе этой территории могли сыграть на руку Группе ЛСР при обсуждении окончательной цены актива.

ВНИМАНИЕ! ФОТОКОНКУРС! 16+

Накануне Дня строителя газета «Строительный Еженедельник» объявляет фотоконкурс «А из нашего окна...». Приглашаем читателей нашей газеты и портала asninfo.ru запечатлеть небоскреб «ЛАХТА ЦЕНТР» (растущий не по дням, а по часам!) из окна своего офиса, стройплощадки, дома, места досуга и отдыха (или другого приятного места) и прислать фото нам в редакцию.

Лучшие виды из Вашего окна на «ЛАХТА ЦЕНТР» будут опубликованы в газете, а победитель получит приз! Фотографии мы ждем до 31 июля 2017 года.

Просьба высылать фотографии руководителю фотослужбы «Строительного Еженедельника» Никите Крючкову на e-mail: info@asninfo.ru.

Не забывайте подписывать Ваши фотошедевры!

Строительный Еженедельник 15

Экономь время!
Читай качественную прессу!

нам 15 ЛЕТ

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

16+

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

Предпраздничная подготовка

Ольга Кантемирова / Юбилейный для Ленобласти год Гатчина отпразднует обновленной. В городе ремонтируют дороги и здания, реставрируют объекты культурного наследия и завершают работы на крупнейшем долгострое региона – перинатальном центре.

В минувший вторник губернатор Ленобласти Александр Дрозденко побывал в Гатчине с целью проконтролировать подготовку города к 90-летию региона, который отметят 29 июля текущего года.

Готовить Гатчину к юбилею начали еще с начала года. В 2017 году на благоустройство города выделено 221 млн рублей. Как сообщила глава администрации Гатчинского района Елена Любушкина, работы по озеленению, ремонту дворов, мощению тротуаров завершены. На проспекте 25 Октября появились современные автобусные павильоны с видеонаблюдением, wi-fi и табло с информацией о ходе движения общественного транспорта.

Во время осмотра хода благоустройства города Александр Дрозденко выявил недостатки: «Не везде должным образом оформлены газоны, необходимо отремонтировать еще несколько фасадов. К сожалению, нам не удалось договориться с Минобороны о том, чтобы они привели свои здания в порядок. Кроме того, у нас есть опасения по поводу темпов завершения реставрации обелиска Коннетабль. Но мы надеемся успеть к празднику», – сказал глава региона.

Обновление Гатчины продолжится и после юбилея. Уже отремонтировано 35 многоквартирных домов, в 2017–2018 годах планируется провести еще 50 аукционов на капремонт. В ближайшей перспективе в городе планируется благоустроить дворы, построить бассейн



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

по схеме ГЧП, возвести поликлинику, реконструировать спортивный стадион.

Однако самый масштабный проект капитального строительства Гатчины – перинатальный центр. Стоимость объекта вместе с оборудованием – 2,5 млрд рублей. Изначально его должны были сдать осенью прошлого года, но за время строительства на объекте сменилось три подрядчика и сроки его сдачи несколько раз переносились. Сейчас перинатальный центр строит компания «СПК-А». Заказчиком работ является госкорпорация «Ростех», генподрядчиком – ООО «РТ-СоцСтрой». Как сообщил руководитель проекта госкорпорации «Ростех» Андрей Смирнов, с мая количество рабо-

чих на стройплощадке возросло в шесть раз. «До конца года объект будет достроен. Сегодня на объекте трудится 396 человек. По мере увеличения типов работ количество строителей будет прибавляться», – уверен Андрей Смирнов. Он также сообщил, что на объекте завершено сооружение основных конструкций здания, кровельные работы. Выполняется внутреннее устройство кирпичной кладки, перегородок из гипсокартона, прокладка внутренних инженерных сетей, ведутся отделочные работы, монтаж утеплителя.

Поскольку стройка центра наконец ожила, областные власти решили проавансировать оставшийся объем работ. «В ближайшее время на эти цели будет

направлено 850 млн рублей», – пообещал губернатор.

Еще один важнейший для Гатчины объект – первая очередь путепровода над железнодорожными путями на подъездах к городу со стороны Киевского шоссе и Красного села. Рабочее движение по нему будет открыто в день юбилея области. Длина путепровода – 100 метров. Подрядчиком выступает ЗАО «Пилон». Дорожные работы первого пускового комплекса завершены на 90%, смонтировано наружное освещение. Ко второй очереди строители приступят после того, как решатся вопросы с выкупом земельных участков.

Объект соединит две части Гатчины, улучшив тем самым транспортную доступность города. Кроме того, ввод объекта в эксплуатацию позволит значительно разгрузить район Аэродром, а также ускорить время прохождения грузов по железной дороге в порт Усть-Луга.

КСТАТИ

С 2018 года все мусорные полигоны Ленобласти будут модернизированы. В случае отказа на переход к современным технологиям лицензии на работу им не продлят. Об этом сообщил Александр Дрозденко во время посещения полигона ООО «Новый Свет Эко» в Гатчинском районе. «Мы вели переговоры с руководством полигона о том, что готовы продлить лицензию полигону, но при одном условии: здесь должен появиться современный технопарк по переработке, сортировке и упрессовке мусора», – сообщил Александр Дрозденко, добавив, что Ленобласть не намерена идти по пути строительства мусоросжигающих заводов. Однако к модернизации оказались готовы не все. Представители двух полигонов заявили, что не имеют средств на внедрение новых технологий. Срок действия лицензии на осуществление своей деятельности у них заканчивается в конце 2017 года.

ООО «ЛенСтройГеология» является многопрофильной компанией, осуществляющей деятельность в области кадастровых и проектно-изыскательских работ, а также проводит лабораторно-инструментальные исследования для ввода зданий и сооружений в эксплуатацию.

Компания имеет допуски по всем видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные.

без привлечения сторонних специалистов, что способствует высокому качеству производимых работ и максимальной эффективности их выполнения.

Работы в составе инженерно-геодезических изысканий:

- Крупномасштабная топографическая съемка;
- Контрольно-исполнительная съемка;
- Геодезическая разбивка осей зданий и сооружений;
- Контроль за деформациями зданий и сооружений;
- Создание и закрепление плано-высотного обоснования на объекте;
- Регистрация работ в геодезической службе;
- Сопровождение государственной и негосударственной экспертизы.

Работы в составе инженерно-геологических изысканий:

- Бурение инженерно-геологических скважин;
- Статическое зондирование грунтов;
- Лабораторное определение физико-механических свойств грунтов;
- Составление технического отчета об инженерно-геологических изысканиях;
- Регистрация отчета в геодезической службе;
- Сопровождение государственной и негосударственной экспертизы;
- Полевые методы исследования (штамповые испытания).

Работы в составе инженерно-экологических изысканий:

- Радиоэкологические работы (гамма-съемка и МАД);
- Геохимические, микробиологические и паразитологические исследования почвы;
- Токсикологические исследования почвы;
- Оценка физических факторов риска (измерение шума, ЭМИ, инфразвука, вибрации);
- Получение справки о фоновых загрязнениях воздуха;
- Получение справки гидрометеорологических наблюдений;
- Получение экспертных заключений;
- Сопровождение государственной и негосударственной экспертизы.

Работы в составе инженерно-гидрометеорологических изысканий.

Работы в составе инженерно-геотехнических изысканий.

Обследование состояния грунтов основания зданий и сооружений.

Кадастровые и межевые работы (техническая инвентаризация, межевание и кадастр).

Лабораторно-инструментальные исследования для ввода зданий и сооружений в эксплуатацию.

ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ

Все работы выполняются внутри нашей компании. Решаем все вопросы по принципу «одного окна».

ЭКОНОМИЯ ДЕНЕГ

Работаем без посредников и подрядчиков. Выполняем работы в кратчайшие сроки.

ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

Используем высокотехнологичное оборудование. Обладаем большим опытом выполнения работ.

190020, Санкт-Петербург, ул. Бумажная, 17А, пом. 427(1),
тел. 8 (812) 645-85-25
<http://www.burim24.ru/>

РЕКЛАМА

Банки верят строителям

Вероника Маслова / С начала года банки Петербурга увеличили количество выданных кредитов строительным компаниям в 1,5 раза. Снижение ставок способствуют росту спроса на кредиты, считают эксперты. ➔

Согласно сведениям Центробанка, объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в рублях в сфере строительства в январе-мае 2017 года составил по всему Северо-Западному округу 84,635 млрд рублей, увеличившись на 26,8%. В Санкт-Петербурге банки выдали 66,484 млрд рублей, что превышает прошлогодние выдачи на 53,4%. Это наиболее значительный рост за последнее время.

«Спрос на финансирование в строительной отрасли зависит от общей макроэкономической ситуации. Заявки на инвестиционные кредиты зависят также от долгосрочного прогнозирования. Строительный сектор региона, особенно в жилищном сегменте, удерживает устойчивые позиции, а для банков девелоперы традиционно являются привлекательной категорией клиентов», – отмечает заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра –

старший вице-президент банка ВТБ Руслан Еременко. По его словам, банк выдает застройщикам кредиты как на завершение текущих объектов, так и рассматривает заявки на финансирование новых проектов, продолжая участвовать в крупных проектах надежных застройщиков. Общий объем выданных компаниям данной отрасли за первое полугодие 2017 года в СЗРЦ ВТБ также вырос в 1,5 раза по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Кредиты дешевеют

Рост объемов кредитования в этом году обусловлен, в первую очередь, снижением процентных ставок, отмечает Артем Филков, начальник управления кредитного анализа банка «Александровский». Строительные компании получили возможность привлечь дополнительные заемные средства в большем объеме – для реализации

новых проектов и дофинансирования расходов по текущим. Ставки, по словам банкира, снизились с начала года на 1–2%.

Стоимость кредитов падает параллельно со снижением ключевой ставки регулятором, которая на сегодняшний день составляет 9%. Соответственно, снижается и стоимость обслуживания кредитов, они становятся более привлекательными для компаний. Хотя условия кредитования и ставки существенно зависят от состояния застройщика и залогового имущества. «Если рассматривать доходность по облигациям крупных застройщиков как ориентир, то скорее всего в большинстве случаев ставки по кредитам строительным компаниям, учитывая повышенные риски данного сектора, превышают 12%», – полагает аналитик группы «ФИНАМ» Богдан Зварич.

Уровень ставок по проектному финансированию составляет 12–15% годовых,

отмечает Максим Ельцов, генеральный директор ООО «Первое ипотечное агентство». Реальные ставки и условия ни банки, ни застройщики не разглашают, они могут сильно отличаться по клиентам. «Условия предоставления заемных средств были и остаются индивидуальными, зависящими от многих критериев, среди которых параметры сделки, финансовое положение клиента, состав и качество обеспечения», – добавляет Руслан Еременко.

Большинство кредитных заявок по-прежнему поступает на пополнение оборотных средств, но банки отмечают постепенное восстановление спроса на «длинные» деньги. Так, в этом году ВТБ открыл финансирование нескольких новых крупных проектов. «Мы активно работаем в сфере финансирования жилых проектов крупных и надежных застройщиков, обладающих большими портфелями объектов. Проекты в этой сфере в нашем портфеле занимают большую долю, нежели коммерческая недвижимость», – рассказывает банкир.

Проектные перспективы

Однако говорить о том, что проектное финансирование возвращает прежние позиции, пока рано. Банки готовы кредитовать, а застройщики кредитоваться, но критерии банков очень сильно

➔ Объем кредитного портфеля, предоставленного юридическим лицам-резидентам и индивидуальным предпринимателям в рублях, по отрасли «Строительство», млн рублей:

	На 01.06.2017	На 01.01.2017
РФ	1 579 376	1 405 733
СЗФО	283 269	203 801
Санкт-Петербург	236 842	140 062

Источник: Центральный Банк РФ

➔ Сведения об объемах кредитования юридических лиц-резидентов и индивидуальных предпринимателей в рублях по отрасли «Строительство», млн рублей:

	На 01.06.2017	На 01.06.2016
РФ	523 941	426 962
СЗФО	84 635	66 733
Санкт-Петербург	66 484	43 349

Источник: Центральный Банк РФ

ПРЕМИЯ

PROESTATE AWARDS

НЕДВИЖИМОСТЬ ПОЛНОГО ЦИКЛА:
ОТ ИДЕИ ДО ВОПЛОЩЕНИЯ

LIFESTYLE. КОМФОРТ И КАЧЕСТВО ЖИЗНИ

RENEWAL. ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

NEWSTYLE. НОВЫЕ ФОРМАТЫ И ТЕХНОЛОГИИ

ПОДРОБНОСТИ
НА САЙТЕ:
PROESTATE.RU

#proestateawards

16+

РЕКЛАМА

Компания «Ваше Право» и Палата профессиональных бухгалтеров и аудиторов приглашают Вас на семинар.

Юридический минимум для бухгалтера.
Договорная деятельность
организации.

30
АВГУСТА

Лектор:
Куликов А. А.

Время:
10:00 – 17:00

Подробности уточняйте
по тел.: 680-20-00 (доб. 5003)

1. Нормативные правовые акты. Юридические правила устранения правовых коллизий. Публично-правовые и частно-правовые сферы экономической деятельности. Презумпция добросовестности участников гражданского оборота и запрет на злоупотребление своими правами. Определение направлений судебной практики.

2. Заключение договора как момент возникновения взаимных прав и обязанностей. Понятие и пределы свободы договора. Толкование договора. Внедоговорные соглашения. Новые правовые конструкции. Смешанные договоры. Вопросы признания договора незаключенным для целей налогового контроля. Квалификация и толкование договора для целей налогообложения. Форма сделки и последствия ее несоблюдения. Нотариальная форма сделки. Регистрация сделки и последствия отсутствия таковой.

3. Цена как условие договора. Бонусы и премии как элементы ценообразования. Полномочия на заключение договора. Публичность и достоверность данных ЕГРЮЛ. Полномочия коллегиального исполнительного органа. Доверенность. Принятие мер разумной осторожности и осмотрительности при выборе контрагента. Право на проверку полномочий.

4. Оспаривание сделки. Мнимые и притворные сделки. Налоговые последствия признания сделки недействительной (ничтожной) или ее переквалификации.

5. Договор купли-продажи, договор подряда, договор аренды, договор возмездного оказания услуг, договор лизинга, договор займа, посреднические договоры, договор о совместной деятельности и договор доверительного управления.

Ваше Право

информационный центр
Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,
наб. реки Смоленки, д.33А,офис 4.61

РЕКЛАМА

МНЕНИЕ



Дмитрий Ипатов, гендиректор ООО «Петрострой»:

– На данный момент мы используем для строительства наших объектов только собственные средства, в последнее время большую активность в направлении проектного финансирования проявляет Сбербанк. Но мы запустили такую схему на одном из объектов и хотим посмотреть, что из этого получится. У проектного финансирования есть очевидные плюсы: когда покупатели видят, что целевое финансирование проводит банк, это является для них дополнительным элементом доверия к застройщику. Кроме того, при участии банка покупатель знает, что объект будет точно достроен.

В этом сочетании учтены все интересы: банк сам финансирует строительство, сам выделяет ипотеку, то есть получает свою процентную ставку от застройщика. Застройщик минимизирует свои расходы, так как получает возможность строить объект быстро. При этом, если что-то происходит с компанией, банку достается залог в виде квартир. Если количество свободных денег сможет удовлетворить рынок, то скорее всего за проектным финансированием будущее.



Евгений Удальцов, генеральный директор ГК «Бау Сити»

– Получить у банка заемные средства возможно, лишь предоставив залоговые активы, оценка которых, произведенная по заказу банка, обычно бывает далека от реальной рыночной стоимости. В данном случае преимущество имеют крупные застройщики и промышленные группы.

Проектное финансирование, позволяющее получить кредит без предоставления залога, на сегодняшний день почти не работает, так как увеличивает риски банков, связывает оперативную свободу застройщика и увеличивает его штат. При всех озвученных сложностях кредитование помогает соблюсти плановые темпы строительства при колебаниях спроса на первичную недвижимость. Конечную цену новостройки формирует рыночная цена, которую готов платить покупатель вне зависимости от того, пользуется застройщик кредитованием или нет.

разнятся. Банки ждут улучшения финансового состояния застройщиков, а для этого, как минимум, должны вырасти продажи и стоимость жилья.

Проектное финансирование выделяется на весь срок строительства дома, но наиболее необходимо на старте проекта, когда застройщик может позволить себе более высокую относительно ипотеки процентную нагрузку, объясняет г-н Ельцов. На этом этапе продавать жилье, особенно не самым крупным застройщикам, невыгодно: низкая степень готовности не позволяет реализовывать квартиры по цене, близкой к цене построенного дома. Именно на этапе 0–40% готовности дома застройщик, финансируя стройку за счет дорогих кредитов, без привлечения дольщиков по низким ценам, выигрывает в цене продажи квартир на более высокой степени готовности объекта. Для дольщиков также безопаснее покупать объект на более поздних стадиях. Ситуация же, когда застройщик активно распродает

дом еще на нуле, по низким ценам, вызывает много вопросов: риски, что собранных денег потом не хватит, в том числе из-за роста себестоимости на протяжении 2–3 лет строительства дома, очень высоки.

Банки, в свою очередь, требуют, чтобы у застройщика было как можно больше иных источников финансирования, в том числе собственных средств. И когда объект более-менее «раскручен», это требование выполнить проще. Но когда стройка только начинается, застройщик потратился на покупку участка, проектную документацию, начальные работы и пр., потребность в дополнительном финансировании, конечно, высока.

В текущей ситуации проектное финансирование по хорошим ставкам доступно только самым крупным застройщикам. Так, в прошлом году Банк «Санкт-Петербург» профинансировал ЖК «LEGENDA на Комендантском, 58» на 2,2 млрд рублей. С привлечением ресурсов банка ВТБ ведутся проекты «Ясно. Янино» и «Новое

Сертолово» Группы КВС, строится многоквартирный дом в ЖК «Огни Колпино» Группы «Квартал 17А». Setl Group возводит офисный центр в ЖК «Riverside» с привлечением кредитной линии ВТБ. Недавно банк профинансировал реализацию проекта концерна «Детскосельский». Невозобновляемая кредитная линия на 2 млрд рублей открыта на семь лет.

Банк «Российский капитал» выдал 500 млн рублей кредита застройщику «Проспект КИМа, 19». Эти деньги фирма вложит в гостинично-офисный лофт-квартал Docklands на Васильевском острове.

В июне текущего года Северо-Западный банк Сбербанка открыл строительной компании «ЛенРусСтрой» кредитную линию в 650 млн рублей на строительство ЖК «Новое Горелово».

Кстати, Сбербанк улучшил условия кредитования строительства жилой недвижимости. Минимальная доля собственных средств заемщика в финанси-

ровании проекта снижена с 25 до 15% для объектов с высокой степенью строительной готовности. Для иных проектов доля собственных средств может быть снижена за счет предоставления дополнительного (комплементарного) кредита под более высокую процентную ставку. Кроме того, Сбербанк запустил новый продукт – бридж-кредитование под залог жилья, строящегося с привлечением кредитных средств Сбербанка (обязательное условие – срок завершения строительства составляет менее одного года). Бридж-кредиты предоставляются на срок до четырех лет, средства можно будет использовать для финансирования начальных этапов новых проектов строительства жилой или коммерческой недвижимости. По данным Сбербанка, объем кредитов на строительство жилой недвижимости растет и составил 33% в кредитном портфеле корпоративных клиентов Северо-Западного банка Сбербанка по направлению финансирования строительства.

День строителя 2017

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

Генеральные партнеры:

Партнеры:

Генеральный информационный партнер:

Официальный информационный партнер:

Стратегический информационный партнер:

Дополнительная информация: (812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru

Саморегулирование продолжает меняться

Виктор Краснов / На окружной конференции членов НОСТРОЙ по Петербургу обсудили текущие итоги реализации городскими саморегулируемыми организациями требований закона № 372-ФЗ, которые вступили в силу с 1 июля. ➔



В Петербурге на прошлой неделе прошла окружная конференция саморегулируемых организаций – членов Национального объединения строителей, зарегистрированных в Петербурге. На ней присутствовали представители 23 из 28 СРО, задействованных в сфере строительства. Основная тема вопросов, обсуждаемых на мероприятии, была посвящена текущим итогам исполнения саморегулируемыми организациями города требований закона № 372-ФЗ, вступивших в силу с 1 июля этого года.

Во вступительном слове координатор НОСТРОЙ по Петербургу Александр Вахмистров отметил, что на данный момент все 28 городских СРО исполнили требования 372-ФЗ об открытии счета в уполномоченных банках, на которых были размещены средства компенсационных фондов на общую сумму в 6,2 млрд рублей. Однако только 11 из них разместили данные средства в полном объеме, то есть в их историческом максимуме. Эти же СРО получили статус операторов Национального реестра специалистов.

«1 июля – это одна точка реформирования отрасли. Саморегулирование продолжает меняться. У нас впереди 1 сентября – это вторая точка отчета, прописанная в нормах закона о подтверждении размера компенсационного фонда. После этой даты Ростехнадзор начнет проверку документов СРО на соответствие требований 372-ФЗ», – подчеркнул Александр Вахмистров.

Вопросы правоприменения

Подробно о ряде нюансов реализации 372-ФЗ строительными саморегулируемыми организациями Петербурга рассказал на Окружной конференции член Экспертной группы по законотворчеству, начальник юридического отдела СРО А «Объединение подземных строителей» Виктор Коршунов. Он разъяснил вопросы, ранее присланные в Экспертную группу от представителей СРО. По словам Виктора Коршунова, 12 июля было проведено заседание Экспертной группы, на котором и были вынесены правоприменительные заключения к трактовкам новых законодательных положений по интересующим саморегулируемые организации темам.

В частности, юристы пришли к выводу, что в соответствии с положениями Градостроительного кодекса такое дисциплинарное воздействие на членов СРО,

как приостановление права выполнять работы, налагается сразу на все их виды (инженерные изыскания, подготовка проектной документации, строительство, реконструкция, капремонт и т.д.) и никак не по отдельности.

Кроме того, эксперты пояснили, что члены саморегулируемой организации, переходя в другое СРО, в своем заявлении должны действительно указывать конкретные суммы, подлежащие перечислению на счет новой саморегулируемой организации. Кроме того, ими было отмечено, что датой регистрации в реестре членов саморегулируемых организаций следует считать дату поступления денежных средств взносов в компенсационный фонд. При этом в самой выписке из реестра членов СРО не требуется заполнения

пенсационный фонд саморегулируемой организации третьими лицами, не являющимися членами такой СРО. Но при этом допускается уплата взносов третьим лицом – участником СРО за юрлицо в эту же саморегулируемую организацию.

НРС расширяется

На Окружной конференции также выступил заместитель директора Департамента профобразования НОСТРОЙ Владислав Кришталь. Он рассказал о текущей работе НОСТРОЙ по формированию Национального реестра специалистов в области строительства.

Владислав Кришталь отметил, что сам реестр заработал 1 июля, но формирование его пока активно продолжается.

Только 11 из 28 петербургских СРО разместили средства компенсационного фонда в полном объеме, то есть в их историческом максимуме

8, 9 и 10-го разделов. Специалисты также считают, что во избежание коллизии необходимо на законодательном уровне исключить из раздела 4 выписки слова: «заключаемому с использованием конкурентных способов заключения договоров», поскольку работы на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах могут производиться без использования конкурсных процедур. Члены экспертной группы также отметили, что в соответствии с законом № 372-ФЗ установлен запрет на уплату взносов в ком-

Так, по его словам, в настоящее время в НОСТРОЙ на включение в Национальный реестр специалистов поступило порядка 60 тыс. заявлений. Причем за первую половину июля пришло 46% от всего объема заявлений. За календарный месяц (с 14 июня по 14 июля) поступило почти 80% всех заявлений. На данный момент специалисты НОСТРОЙ рассмотрели 46 693 заявления, по 39 758 из них приняты положительные решения. Из Петербурга пришло 4425 заявлений, из них 2629 – от местных операторов НРС,

остальные – почтой. Всего в реестр включены 3090 специалистов из Петербурга.

«Как и ожидалось, основная часть всех заявлений в НОСТРОЙ стала поступать впритык к 1 июля. Многие члены СРО откладывали отправку заявлений и копий документов на последний момент. Мы справляемся с валом заявлений. Обрабатываем их 24 часа в сутки, семь дней в неделю. Сейчас уже наблюдается уменьшение количества заявлений, пришедших к нам почтовыми отправлениями. Возрастает количество заявлений, поданных в электронном виде», – сообщил он.

Заместитель директора Департамента профобразования НОСТРОЙ также добавил, что Национальное объединение будет лоббировать расширение списка специалистов, работающих в строительной отрасли, которые имеют право попасть в НРС. В настоящее время Минстрой утвердил перечень специальностей из 285 позиций. Сейчас по инициативе Национального объединения строителей отраслевым министерством подготовлен проект, расширяющий количество специальностей еще на 110 позиций. По словам Владислава Кришталя, НОСТРОЙ постоянно ведет диалог с экспертным сообществом и собирает предложения по дальнейшему расширению списка специалистов строительной отрасли.

В работе и в отдыхе

Об итогах проведения регионального этапа Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» в 2017 году рассказала на Окружной конференции гендиректор компании – оператора конкурса «Петербургский строительный центр» Ирина Белинская.

Она напомнила о том, что конкурс профмастерства «Строймастер» зародился в Петербурге в 2007 году. Организатором его является НОСТРОЙ. С 2010-го конкурс становится федеральным. В 2015-м «Строймастер» вошел в утвержденный Распоряжением правительства РФ ежегодный План мероприятий, направленных на популяризацию рабочих и инженерных профессий.

«В этом году в Петербурге прошли региональные этапы конкурса: «Лучший штукатур», «Лучший каменщик», «Лучший сварщик». В них принимали участие как специалисты, так и студенты профильных учебных заведений. Победители конкурса получили награды и примут участие в его всероссийском этапе», – добавила Ирина Белинская.

Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов ознакомил участников конференции с планом мероприятий, подготовленных строительным сообществом и властями города к профессиональному празднику «День строителя». В их рамках состоится торжественная церемония награждения победителей и лауреатов конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!», будут проведены спортивные мероприятия, в том числе масштабный велопробег, праздничный концерт в Ледовом дворце и многое другое.



Представителей СРО ознакомили с планом праздничных мероприятий ко Дню строителя

Одна компания – один проект

Михаил Светлов / Госдума РФ на прошлой неделе рассмотрела и одобрила поправки в закон № 214-ФЗ о долевом строительстве. Среди них оказались неожиданные идеи – например, запрет для строителя заниматься другими видами бизнеса, а также переход на принцип работы «одна компания – один проект». Застройщики говорят, что эти новеллы несут для рынка больше вреда, чем пользы. ➔

Госдума РФ завершила рассмотрение поправок в 214-ФЗ – главный закон для строителей жилья в России. К нему поступило 111 поправок, приняты 25. В ближайшее время документ отправят на утверждение в Совет Федерации. В его итоговой версии оказалось много неожиданностей для застройщиков. Часть из них касается темы компенсационного фонда, на средства которого строители будут возмещать потери обманутым дольщикам и достраивать незавершенные здания.

Не просто фонд

Изначально компенсационный фонд дольщиков рассматривался как некоммерческая организация. Теперь утверждено положение о том, что он является публично-правовой компанией, учрежденной правительством России, которое и установит порядок использования его средств. Размер взносов будут рассчитывать по единой ставке – 1,2% от цены каждого договора с дольщиком. Но раз в год власти смогут менять эту ставку, если ситуация на рынке изменится. Также в полномочия фонда войдет аккредитация арбитражных управляющих, которые будут заниматься делами о банкротстве застройщиков.

Серьезные изменения коснулись и статуса застройщика, а также его прав. Теперь застройщиком будут считать хозяйственное общество, у которого стаж в строи-

тельстве многоквартирных домов (общей площадью от 10 тыс. кв. м) не менее трех лет. Застройщику запрещено будет заниматься другими видами бизнеса, кроме стройки. Размер его собственных средств теперь должен составлять не менее 10% планируемой стоимости проекта на протяжении всего срока строительства. Компания будет обязана кредитоваться через единственный счет в одном уполномоченном банке и не сможет вести более одного строительного проекта по одному разрешению на строительство.

Реализация одномоментно лишь одного проекта одним застройщиком может привести к стагнации отрасли и разорению компаний

Последний пункт, который законодатели окрестили принципом «один застройщик – один проект», оказался в финальной редакции закона неожиданным для всех и вызвал самую большую критику со стороны бизнеса.

Вредная привязка

«Тема реализации одномоментно лишь одного проекта одним застройщиком, во-первых, может привести просто к стаг-

нации отрасли и разорению компаний, а во-вторых, – к росту цен. Если компании будут работать такими темпами, то какие же будут сроки реализации проектов и цены на них? Ведь людям нужно жить сейчас, сегодня», – возмущен генеральный директор Группы «Эталон» Вячеслав Заренков.

«Привязка одного юрлица к одному решению на строительство вредна. Это сразу же означает увеличение административных расходов, а в случае с крупными застройщиками – и серьезное усложнение

дирования, падение спроса, регулярное «зарегулирование», которые устраивают нам чиновники каждые полгода. Это все уверенно ведет отрасль к коллапсу. Выражаю надежду, что законодатели переключат свое внимание на какую-нибудь другую отрасль и дадут строителям спокойно работать», – добавляет генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев.

«Если отвлечься от конкретных претензий и посмотреть на ситуацию в целом, то получается, что пишут закон те, кто не разбирается в специфике отрасли. Возможно, кто-то вредит строителям осознанно, а кто-то просто не понимает последствий. Но поправки однозначно нанесут куда больший вред «защищаемым» дольщикам, чем банкротство отдельных компаний сейчас. Странно, что лоббистских усилий застройщиков пока не хватает, чтобы переломить ситуацию», – сетует директор АН «Первое ипотечное агентство» Максим Ельцов.

«Создатели этой «новеллы», возможно, даже преследуя благие цели, к сожалению, попали в ту же западню, в которую законодатель попадает последовательно уже более 10 лет с момента введения 214-ФЗ в самой первой редакции, принимая новые изменения к нему, не приносящие желаемого результата. Может, пора задуматься, что что-то делаем не так?», – заключил президент Холдинга RBI Эдуард Тиктинский.

управлением. Сейчас все застройщики кинутся правдами и неправдами делать запас проектов, которые не попадут под действие поправок. Это приведет к тому, что в конце 2018 года весь этот запас выплеснут на рынок. Ни к чему хорошему на фоне снижения спроса на жилье это не приведет», – согласен с коллегами и генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер.

«Отрасль и так находится в тяжелом положении: фактическое отсутствие кре-

инвестиции

Аварийное предложение

Михаил Светлов / Город готовит к торгам три аварийных здания с землей на улице Шкапина. Эксперты считают, что казна сможет выручить от продажи этих активов более 100 млн рублей. Но найти покупателя будет трудно – эта часть Адмиралтейского района считается депрессивной.

На аукцион попадут три аварийных дома с землей в Адмиралтейском районе Петербурга. Это здания дореволюционной постройки

на ул. Шкапина, 22, 24 и 42 (бывший доходный дом Егоровой). Они были расселены и признаны аварийными 7 лет назад. Но продавать их тогда город не собирался. Дома 22 и 24 планировали снести при расширении улицы Шкапина, чтобы построить там многоэтажные гаражи. Однако эта идея не была реализована, так же как и планы районной администрации по реконструкции этих зданий для предоставления там жилья сотрудникам сферы ЖКХ. «Статус аварийного здания

обязывает администрацию реконструировать такие объекты. Но в бюджете на эти работы нет средств. Поэтому ранее озвученные планы о реконструкции зданий с последующим предоставлением в них жилья нуждающимся, скорее всего, нереальны. Ни одного подобного примера в Петербурге не было», – предположила руководитель проектов девелопмента и развития территорий Bescar Assept Management Group Екатерина Тейдер. Совокупная площадь этих шестиэтажных домов на ул. Шкапина – около 10 тыс. кв. м. А площадь земли под ними – 0,4 га. Продавать здания будут вместе с землей. Но дата аукциона и стартовые цены пока не озвучены. В Фонде имущества Петербурга, который будет заниматься организацией торгов, эту ситуацию пока не комментируют. По оценке управляющего директора Docklands development Илоны Лапин-



Фото: Никита Крюков



Аварийные здания были расселены 7 лет назад, но продавать их город не собирался

справка

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», серьезной конкуренции среди строителей в Адмиралтейском районе нет. Сейчас здесь строятся лишь восемь жилых комплексов. Новое строительство активно ведется, пожалуй, только в районе «Измайловской перспективы». Здесь открыты продажи в ЖК «Времена года» компании «Меридиан Девелопмент» и в ЖК «Галактика» от ГК «Эталон». Общий объем строительства в районе составляет 137 тыс. кв. м (2% от первичного рынка Петербурга), а в продаже находится 50,8 тыс. кв. м жилья. Средняя стоимость жилья в Адмиралтейском районе, по данным АН «Адвекс», составляет 140 тыс. рублей за 1 кв. м.

скайте, совокупно все три здания с землей могут стоить 90–120 млн рублей. «Но надо внимательно смотреть, каково состояние конструкций, все-таки дома находятся в заброшенном состоянии более 5 лет. Вполне возможно, что стоимость их реконструкции обойдется в разы дороже, чем новое строительство на их месте», – добавляет она. Здания, по ее словам, лучше всего подходят под жилую функцию, хотя не исключено

и создание там офисных комплексов. «Для приведения этих домов в порядок потребуется еще 300–350 млн рублей», – считает Илона Лапинская. «После покупки этих зданий и участков никто не станет заниматься их реконструкцией. Это самая дорогая из возможных операций с недвижимостью. Думаю, сделка состоится ради земли, которую занимают объекты. Это интересно для девелоперов,

поскольку на фоне ограничения высотности застройки по городу в пределах 40 метров в этой зоне допустима высотность в 63 метра. То есть потенциально там можно получить объект большим, чем прежде, метражом. Построить можно и коммерческие объекты, и гостиницу, и жилье. Но из-за близости к центру у территории есть ограничения в развитии. Так что дорого ее не продашь», – добавляет Екатерина Тейдер.

В процессе совершенствования

Максим Еланский / Институту негосударственной экспертизы проектной документации в нашей стране совсем недавно исполнилось 5 лет. В рамках заочного круглого стола «Строительного Еженедельника» игроки рынка делятся мыслями о том, насколько уже сформирована отрасль, а также высказывают мнения об ожидаемых новшествах, в том числе о переходе на электронный документооборот с 2018 года, о возможном внедрении системы саморегулирования. ➤



Александр Орт,
президент Группы
компаний «ННЭ»,
вице-президент
НОЭКС:

– В апреле этого года исполнилось 5 лет с момента появ-

ления в России института негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Сегодня на весь Северо-Западный федеральный округ негосударственных и государственных экспертиз зарегистрировано чуть более 50. Среди них надежно и профессионально работающих едва ли наберется два десятка. В негосударственной экспертизе наметилась тенденция сокращения появления новых организаций по сравнению с прошлыми годами. Есть уже и компании, ушедшие с рынка. Рынок негосударственной экспертизы стабилизировался, идет спокойная, планомерная работа.

Все новое, передовое можно внедрять тогда, когда подготовлена законодательная база. Сейчас в Правительстве РФ идет обсуждение и подготовка большого количества законопроектов, касающихся негосударственной экспертизы. Одновременно прорабатывается распространение на организации негосударственной экспертизы требования Градостроительного кодекса РФ к саморегулированию, переход негосударственных экспертиз на работу с документацией в электронном виде, BIM, усовершенствование процедуры аттестации экспертов, новый перечень направлений их деятельности, а также необходимость создания единого государственного реестра заключений. Наверное, на данном этапе было бы правильным сначала решить главную задачу – консолидировать организации негосударственных экспертиз, а потом уже профессиональное экспертное сообщество должно само выработать предложения для реализации решений, обозначенных в протоколе вице-премьера РФ Дмитрия Козака от февраля 2017 года. И, конечно же, за основу должны брать те положительные наработки прошедшего периода в таких профессиональных объединениях, как НОЭКС, Ассоциация экспертиз строительных проектов. Чем большее количество экспертиз будет участвовать в процессе законотворческой деятельности, тем более профессионально взвешенными будут документы, тем более внимательно будут нас слушать представители власти.



Роман Парыгин,
генеральный
директор ОАО
«Региональное
управление
геодезии
и кадастра»:

– Профессиональное сообщество встречает изменения положительно, если они направлены на оптимизацию существующих процедур: их упрощение, ускорение и повышение качества. Основное преимущество перехода на электронный документооборот заключается в том, что для процедур подачи и рассмотрения проектной документации упраздняется значительный объем мероприятий, таких как печать, формирование и доставка пакетов

документов, что приводит к сокращению срока внесения изменений в документацию. Нововведения позволяют реагировать на замечания в режиме онлайн, вносить исправления дистанционно, получать заключения о проведении экспертизы посредством официальных онлайн-сервисов в электронном виде. При этом немаловажно то, что сохраняется возможность подачи документов в бумажном виде и получения заключения на бумажном носителе.



Кирилл Белоусов,
генеральный
директор ООО
«Центр ЭСП»:

– Рынок негосударственной экспертизы постоянно находится в динамике. Появля-

ются новые участники рынка, уходят существующие экспертные организации. Причины разнообразные: кризис накладывает свой отпечаток на отрасль, слишком большое количество никак не регулируемых экспертных организаций, демпинговые компании. На сегодняшний день сформирован основополагающий костяк экспертных организаций в Санкт-Петербурге, нас объединяет Координационный совет при Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Принципы и методы работы для организаций едины, поэтому выживет на этом рынке тот, кто будет принципиально и в тоже время творчески подходить к решению проблемных вопросов и соблюдать законодательство.

что саморегулирование негосударственной экспертизы, опираясь на опыт регулирования в проектировании и строительстве, будет реализовано эффективно и с минимальными издержками для бизнеса.



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

– На сегодняшний день рынок негосударственной экспертизы Петербурга сформировался. Это с уверенностью можно сказать и о самих игроках рынка, и о правилах игры на нем.

За прошедшее время рынок экспертизы стал более прозрачным. Исчез кадровый дефицит. Качественно новым изменением можно считать то, что сейчас эксперт не просто указывает на существование проблемы в документации, но и предлагает проектировщикам различные варианты ее решения, стремясь найти выход в сложной ситуации. И чем больше решений может предложить эксперт, тем выше его ценность на рынке. Переход негосударственной экспертизы на электронный документооборот считаю важным этапом в развитии рынка. Это требование времени, шаг в будущее и путь к оздоровлению рынка. Наша компания полностью готова к такому переходу, для этого у нас есть все необходимые ресурсы и технические решения.

В Правительстве РФ идет подготовка большого количества законопроектов, касающихся негосударственной экспертизы

Полный переход на электронный документооборот – основная задача для всех, так как приводит к снижению издержек организации, экономит рабочее время при подготовке проектной документации и прохождении экспертизы проекта. Уже не первый день Центр ЭСП работает с электронной версией проектной документации, и только на заключительной стадии бумажная версия попадает в экспертизу.

Необходимость создания саморегулирования в области негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий возникла давно. Государство взяло курс на отказ от избыточного регулирования бизнеса. Передача регулятивных функций профессиональным сообществам – это тренд, реализуемый правительством РФ на протяжении последних полутора десятков лет. Яркий пример эффективности реализации этого направления – саморегулирование в строительстве, проектировании и инженерных изысканиях. Введение саморегулирования в экспертизу проектной документации, на мой взгляд, позволит включить в орбиту самоуправления профессионального сообщества еще один институт, входящий в строительную отрасль России и тем самым сделать еще один важный шаг в формировании общих правил управления отраслью. Думаю,

Кроме того, полагаю, что появление регулирующего органа в нашей отрасли позволит оздоровить рынок, сделать его более контролируемым и прозрачным. Институт СРО предполагает, что экспертная компания должна отвечать целому ряду серьезных требований, которым сейчас многие организации не соответствуют. Благодаря этой мере недобросовестным игрокам выйти на рынок экспертизы и удержаться на нем станет гораздо сложнее. Значит, останутся работать только организации, гарантирующие качество оказываемых услуг, а компании-однодневки исчезнут.



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

– На наш взгляд, говорить о полном формировании рынка негосударственной экспертизы сегодня не представляется возможным. Несмотря на то что на рынке уже существует большое количество организаций, предоставляющих услуги по проведению негосударственной экспертизы проектной документации, нормативная база регулирования их деятельности

в данный момент не полностью сформирована, что существенно затрудняет работу участников рынка – как экспертных, так и добросовестных проектных организаций и заказчиков, а также, не в последнюю очередь, контролирующих органов власти.

Учитывая, что Мосгосэкспертиза проводит государственную экспертизу проектной документации в электронном виде с 2013 года, мы уже можем подтвердить эффективность данного вида взаимодействия между заказчиком и экспертной организацией. Так, на протяжении нескольких лет стабильно растет доля инвесторов, выбирающих экспертизу именно в электронном виде.

Нам представляется, что экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий должна оставаться сугубо государственной функцией, как деятельность по охране общественного порядка, пожарному надзору и т. п., которая в принципе не может быть «делегирована». Контролировать проведение экспертизы должны госорганы, для которых на первом месте стоят не собственные интересы и желание получить финансовую выгоду от своей деятельности, а стремление сделать свою работу максимально качественно, профессионально, ответственно и в интересах государства.



Виталий Реут,
генеральный
директор ООО
«СеверГрад»:

– Рынок негосударственной экспертизы сегодня полностью не сформирован, и неиз-

вестно, когда сформируется, потому что непрекращающиеся изменения законодательства в этой сфере – видимо, величина постоянная. Каких-то явных новаций в текущей работе негосударственной экспертизы отметить не могу.

Переход на электронный документооборот рассматриваю как поспешное и не совсем продуманное решение (вовремя отпортовали «наверх» о внедрении некоего прогресса). Законодательное решение разрабатывают, видимо, чиновники, далекие от поминания того процесса, который реформируют. Надуманное «регулирование» встречается во многих областях экономики нашей страны. Хотелось бы послушать того законодателя, который считает, что раздел «Конструктивных решений» можно экспортировать только с помощью экрана монитора. Подобная односторонность безответственна. Только практический опыт покажет, насколько готовы к электронному документообороту заказчики-застройщики, проектировщики, экспертные организации и органы государственного надзора.

Полагаю, что и саморегулирование рынка экспертизы также не нужно. Органы власти настаивают на этом, выражая интересы других госструктур, финансовым рычагом пытающихся отсечь часть экспертных организаций, которые «не потянут». Регулировать рынок нужно, но при этом не превращая его своим «зарегулированием» в свою противоположность – возрастающий при этом монополизм.

Подземное влияние

Ольга Кантемирова / Закрытие станций метро в Петербурге почти вдвое снижает посещаемость объектов коммерческой недвижимости. Иногда поток посетителей уменьшается настолько, что арендаторы решают временно закрыться или вовсе переехать в другой район. ➔

Ежедневно Петербургский метрополитен перевозит более 2 млн пассажиров. Любые изменения в режиме его работы, а тем более плановое закрытие станций на ремонт, приносят массу неудобств для пассажиров, собственников коммерческой недвижимости и арендаторов.

Мы решили проанализировать влияние закрытых станций метро на коммерческие объекты прилегающих улиц на примере недавно отремонтированных станций. Речь о станциях «Петроградская», «Василеостровская» и «Выборгская». Сейчас на ремонт закрыта одна станция – «Лесная». Открыть ее планируют в декабре 2017 года.

Необратимые последствия

Станцию метро «Петроградская» закрыли на ремонт в 2012 году. Управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Bescr Ольга Шарыгина считает, что это не повлияло существенно на работу арендаторов. «Ремонт «Петроградской», безусловно, привел к проблемам с транспортной доступностью района для людей, но почти не отразился на жизни коммерческих объектов: если арендные ставки снижались, то ненадолго и ненадолго», – отметила она.

Однако сами арендаторы так не считают: в это время они потеряли значительную часть прибыли. «В нашем ресторане на «Петроградской» посещаемость упала почти на 40%. То же самое было и во время ремонта «Василеостровской», – вспоминает генеральный директор AmRest в России Владислав Иванов. Холдинг AmRest по франчайзингу развивает сети Pizza Hut и KFC.

В июле 2015 года на ремонт закрылась «Василеостровская». По данным аналитика компании JLL в Санкт-Петербурге Ольги Березиной, ставки в стрит-ритейле на 6–7-й линиях и Среднем проспекте начали снижаться уже в начале года. Так, по итогам первого квартала 2015 года, аренда стала дешевле на 25–27%.

Тогда же арендаторы начали покидать помещения. Максимальная доля свободных площадей на 6–7-й линиях В.О. составила почти 10%. Причем вакантность на уровне 8% держалась там и после открытия станции – вплоть до конца сентября 2016 года. При этом максимальная ротация арендаторов на 6–7-й линиях наблюдалась за полгода до открытия метрополитена – 10,3% в IV квартале 2015 года. «В то



Заккрытие станции «Лесная» негативно сказалось на окружающем стрит-ритейле и ТРК «Европолис»

же время Средний проспект В.О. оказался менее чувствительным к закрытию метро – как из-за значительного потока городского транспорта, так и за счет большего количества магазинов: на момент закрытия метро, во II квартале 2015 года, на проспекте было на 14% арендаторов больше по сравнению с 6–7-й линиями», – привела данные Ольга Березина.

Стоимость аренды коммерческих помещений возле «Василеостровской» начала расти примерно за полгода до открытия

уменьшением доходов населения и товарооборота», – объяснила Ольга Березина.

По мнению Ольги Шарыгиной, наиболее ощутимо на деятельности арендаторов сказывается закрытие станций в отдаленных от центра районах – в центре города и без метро хороший пешеходный трафик. Так, ремонт «Выборгской» сильно ударил по стрит-ритейлу. В период ремонтных работ освободилось большое количество помещений, произошла ротация арендаторов. «Участники стрит-ритейла поменялись:

Ценник на аренду помещений возле «Василеостровской» не восстановился – он до сих пор ниже, чем до ремонта станции

станции. По итогам первого квартала 2016 года, она увеличилась на 25% на 6–7-й линиях – до 5 тыс. руб. за «квадрат» в месяц и на 13% на Среднем проспекте – до 4,5 тыс. руб. в месяц. Интересно, что ценник на аренду так и не смог полностью восстановиться – он до сих пор ниже, чем до закрытия метро. В 2017 году арендные ставки на 6–7-й линиях на 30–35% ниже в сравнении с концом 2015 года, на Среднем проспекте – на 10–18%. «Это связано с тем, что период закрытия станции метро совпал с общим экономическим спадом,

несетевые игроки не выдержали ограничений потока клиентов, пришли сетевые арендаторы. Арендные ставки в этот период снизились на 10–15%», – констатировала Ольга Шарыгина.

Что касается станции «Лесная», то ее закрытие негативно сказалось не только на окружающем стрит-ритейле, но и на ТРК «Европолис». «Скорее всего, там существуют льготные периоды для арендаторов, но ставки снижены незначительно», – предположила Ольга Шарыгина. В целом, по мнению руководителя отдела коммерческой недвижимости

Knight Frank St Petersburg Марины Пузановой, ротация арендаторов в такие периоды может составлять не менее 30%.

Сетевое преимущество

Посещаемость торговых точек и общепита в период ремонта станций метро напрямую зависит от их формата. «Если это небольшой магазинчик, в который я захожу иногда за молоком, то на время ремонта станции он сильно потеряет в клиентах, – уверен президент Федерации рестораторов и отельеров Северо-Запада Леонид Гарбар. – А в гипермаркеты будут ходить жители района, и там существенной потери клиентов не произойдет».

С экспертом согласна и Марина Пузанова: «Точки, для которых станция метро не формировала ключевой трафик, например, магазины целевого посещения или более устойчивые к таким переменам сетевые операторы, чувствуют себя хорошо».

На посещение общепита во время ремонта метро, по мнению экспертов, влияет средний чек заведения. «Если кафе рассчитано только на тех, кто идет к метро, то оно потеряет до 80% клиентов, – продолжает Леонид Гарбар. – Но если это полноценный хороший ресторан, в который люди приезжали в основном на личном транспорте, то тогда снижение посещаемости составит около 15%».

Такая же тенденция прослеживается и в продуктовых супермаркетах. «В магазинах, рассчитанных на пассажирский трафик, спрос снижается на 40%. Но нас это касается в гораздо меньшей степени», – отмечает генеральный директор «Азбуки вкуса» Владимир Садовин.

Рассуждая о том, что делать во время ремонта станции метро со своими торговыми точками, эксперты разошлись во мнении. Владислав Иванов заверил, что у него не возникали мысли закрывать кафе или пересматривать работу общепита. Леонид Гарбар, напротив, уверен, что надо действовать решительнее: «Если посещаемость значительно снизилась, надо закрываться. Никакие акции и дополнительная реклама не помогут».

Пока ремонт станций метро сдерживает работу коммерческих объектов, перспектива появления новых рождает интерес у инвесторов уже задолго до открытия станций. «Например, строительство станций «Проспект Славы», «Дунайская», «Шушары» уже спровоцировало рост арендных ставок и интерес операторов к помещениям в данном районе», – сообщила руководитель отдела торговой недвижимости Rusland SP Елена Вишнякова.

цифра

на 27%

снижается стоимость аренды коммерческих помещений возле закрытых на ремонт станций метро

кстати

Негативно влияют на работу ритейла и плановые дорожные ремонтные работы. Здесь, как и с закрытием метро, важен формат заведения. «Если арендатор сетевой, то он не ощутит влияния в течение полугодия. Несетевые арендаторы могут потребовать от собственников снижения аренды уже через месяц», – сказала Ольга Шарыгина.

Если говорить о ремонте зданий, из-за которых часто фасады закрывают лесами, то, по мнению Владислава Иванова, в этом случае главное – возможность разместить временную вывеску. Тогда это не повлияет на посещаемость ресторана или магазина.

Елена Вишнякова эту точку зрения не разделяет и ссылается на негативный опыт

Москвы. «На Садовом кольце стрит-ритейл практически умер в местах, где магазины непосредственно примыкают к ремонтируемым зонам, – возражает она. – Особенно общепит: ведь летние веранды невозможно организовать на тротуарах. Они полностью демонтированы. Ремонтники оставляют узкий проход от дороги до входной группы по ширине прохода около метра, эта единственная роскошь для ритейлеров, и то она доступна не все 24 часа в сутки, – периодически доступ полностью перекрывается. В такой ситуации удовольствия от покупок вообще никакого, а весь пешеходный трафик смещается на другие улицы, где работы еще не начинались или уже завершены».

мнение



Николай Антонов, генеральный директор управляющей компании МТЛ:



– Каждая станция метро – транспортный узел. Закрытие станций снижает поток пассажиров, но в целом он сохраняется – из маршрутных такси, автобусов. Бизнес у метро и так давят уже 10 лет, предприниматели там научились бороться за свое дело и адаптироваться, несмотря на невзгоды, которые постоянно обрушиваются на них.

Что касается ремонта фасадов зданий, то это чаще происходит без перекрытия движения на улицах, так что портятся вид из окон и заметность вывесок. Доступ в помещения полностью не перекрывается, на лесах вывешивается реклама. Ее легальность – вопрос вторичный. Сильнее всего подобные ограничения сказываются на стрит-фуде из-за пыли и вида на ремонт из окон.

Инвесторы отдыхают

Денис Кожин / Большинство девелоперских проектов по реновации старых санаторно-курортных объектов связаны с жильем, а вернее – с апартаментами. «Строительный Еженедельник» разобрался, могут ли быть окупаемыми вложения в сохранение рекреационной функции. ➔

Например, компания Seven Suns Development на территории пансионата «Дюны» реализует проект «Светлый мир внутри». Проект позиционируется как санаторно-курортный, но по факту апартаменты там продаются для постоянного проживания.

Впрочем, в городе известны и примеры, когда девелоперы сохраняли рекреационную функцию объектов. Так, «Строительный трест» несколько лет назад переделал бывший пионерлагерь «Авроровец» в базу отдыха «Аврора-клуб» – он работает именно как курортный объект.

Совершенно очевидно, что построить жилье на месте базы отдыха выгоднее. Но эксперты указывают на то, что есть федеральные целевые программы по развитию гостиничного и туристского бизнеса. В их рамках можно получить поддержку в виде субсидирования части процентной ставки кредитования и, может быть, пониженной налоговой ставки на имущество. «В целом эти суммы настолько ниже объема инвестиций, что значительным стимулирующим рычагом, привлекающим инвесторов именно в гостиничный бизнес, не являются», – констатирует Елена Лысенкова, генеральный директор Hospitality Income Consulting.

Остановка после старта

Александр Кириятских, руководитель проектов девелопмента и развития территорий Vesar Asset Management Group, заявляет, что на данный момент эта отрасль не развивается так, как развивалась до 2011 года – тогда велось строительство множества отелей в Курортном, Петродворцовом районах и даже в черте городских окраин, которые имеют выход к воде, лесным массивам или заповедным зонам. Причин того, что эта практика почти приостановлена, по его мнению, несколько. Рынок гостеприимства и отелей выходного дня в Петербурге и окрестностях очень сложен, потому что имеет достаточно серьезные пиковые отклонения. «Сегодня мы можем констатировать, что проекты реконструкции баз отдыха сталкиваются с большими проблемами. Мы обнаружили их в проектах, которыми занимались в Зеленогорске и Сестрорецке, а также в локации на пересечении При-



В современные загородные турбазы и пионерлагеря вкладываться непросто

морского и Зеленогорского шоссе, где находятся деревянные и каменные полуразрушенные строения, оставшиеся от турбазы, которая не функционирует уже 15 лет. Мы прорабатывали план redevelopment этой территории частично под классический отель, частично под апарт-отель, но зря: согласно правилам землепользования и застройки

Вопрос времени

Эвелина Ишметова, директор по консалтингу и развитию инвестиционной компании KEY CAPITAL, обращает внимание на то, что в современные загородные турбазы и пионерлагеря, впрочем, как и в санаторно-курортные проекты, вкладываться непросто. «В пригородах

Рынок отелей выходного дня в Петербурге и окрестностях очень сложен, потому что имеет серьезные пиковые отклонения

Санкт-Петербурга, на территории рекреационных зон можно возводить постройки только в границах ранее зарегистрированных, старых построек. Это неинтересно инвесторам, так как площадь деревянных зданий старой турбазы совершенно не удовлетворяет требованиям современной базы отдыха или комплекса апартаментов», – сокрушается господин Кириятских.

больших мегаполисов продолжительность бронирования номера – от одного уикенда до 1 недели. Это наиболее часто востребованные форматы размещения. Лечебные же программы – 21 день. Проводить их в Московской или Ленинградской областях желающих мало. Люди предпочитают выехать на море, в горы и т.п.», – говорит она.

Госпожа Ишметова отмечает, что турбазы и пионерлагеря в индустрии

гостеприимства стоят особняком – они не всегда расположены в идеальных с точки зрения локации и подъездов местах. Впрочем, часто обладают хорошими видовыми или ландшафтными характеристиками помимо наличия зданий в том или ином состоянии и коммуникаций. «Однако само строительство – это 30% дела, основные 70% – управление воссозданным объектом. Это потребует навыков работы с выбранной целевой аудиторией и способностей к управлению гостиничным объектом (в случае с пионерлагерями – специализированным детским отдыхом). Окупаемость таких проектов от 7–8 до 10–14 лет», – считает она.

«Наиболее интересный проект сейчас – RBI. Холдинг RBI Эдуарда Тиктинского приобрел под реновацию три корпуса санатория «Сестрорецкий курорт». После реконструкции здания превратят в санаторный апарт-отель, предоставляющий комплекс лечебно-восстановительных и поликлинических услуг и возможность круглогодичного проживания. Работы по модернизации продлятся до 2020 года, а инвестиции в проект составят 1,6 млрд рублей», – говорит госпожа Ишметова.

Вложения на вилке

Елена Лысенкова считает, что стоимость реконструкции рекреационного объекта зависит от его статуса, состояния, типовых характеристик. Она обращает внимание на тот факт, что нередко у курорта отсутствует требуемый объем технических условий на подключение, так как многие из них строились сезонными – без отопления и воды в достаточном объеме. Бывает, что у санатория отсутствуют качественные подъездные пути, и у инвестора возникает необходимость изменять проездные пути, расширять или даже создавать с нуля дороги с твердым покрытием. «Если здание построено более 20 лет назад, то, возможно, даже при высоте более четырех этажей в нем нет лифта, что не соответствует действующим нормам», – отмечает госпожа Лысенкова. – В большинстве старых зданий отсутствуют полностью или не выполнены в соответствии с требованиями пожарные нормативы. Поэтому получается, что объемы инвестиций находятся в вилке 50 000–130 000 рублей за кв. м, а сроки окупаемости превышают 14–16 лет».

цифра

14 лет –

примерный срок окупаемости санаторно-курортных проектов

мнение



Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI:



– Проекты, связанные с реновацией курортов, всегда очень настороженно воспринимаются общественностью. Люди ищут в них подвох. Они не верят, что речь идет именно о развитии территорий. Говорят о передаче общественных пространств в частную собственность. Но это в корне неверно. Наш проект с «Сестрорецким курортом», стартовавший в прошлом году – пример, когда территория под реновацию не отчуждается, а становится органичным продолжением доступной для всех курортной зоны. Наши инвестиции пойдут в том числе и на капитальное обновление инженерных коммуникаций, и на благоустройство. Но те, кто видит врага в каждом девелопере, об этом обычно не думают.



Андрей Бойков, партнер Rusland SP:



– Большинство турбаз и лагерей сегодня расположены в рекреационных зонах. Соответственно, на таких участках жилье строить в принципе невозможно, только инфраструктуру и объекты сферы гостеприимства и спорта. Инвестиций в подобные проекты на сегодняшний день крайне мало. В первую очередь, из-за того, что не совсем понятна инвестиционная целесообразность таких проектов. Есть целый ряд примеров создания современных баз отдыха с построенными коттеджами для сдачи в аренду, некой коммерческой инфраструктурой и т.д. Но далеко не каждый проект успешен. Очень многое зависит от места, концепции, коммерческих условий и т.д. В любом случае, если на участке можно построить жилой проект, скорее всего инвестор остановится именно на этой концепции развития участка – он является самым выгодным.



Кирилл Иртюга, генеральный директор УК «Росинвестотель»:



– Турбазы и пионерлагеря – экономически сложный продукт. Тут на первый план выходит множество факторов, которые работают на успех проекта: локация, формирование гостевого потока, инфраструктура, уровень персонала (а в некоторых проектах и профессиональных педагогов). В большинстве случаев это неоправданно дорого. Как правило, такие объекты требуют полной модернизации и реновации, и сохранять что-то не имеет ни экономического, ни практического смысла. За последние годы поменялись требования к таким объектам, качеству номерного фонда, инфраструктуре, сам рынок услуг изменился. Исходя из нашего опыта, мы всегда рекомендуем полную реновацию комплексов. При реновации и сохранении объекта в изначальной концепции срок окупаемости составит 10–12 лет.

Основа основ

Виктор Краснов / Исследование грунтов – важный этап, предваряющий строительство объектов. От полученных выводов зависит как технология возведения сооружений, так и их дальнейшая безопасность. ➔

По словам руководителя компании «ПЕТЕР-ГИБ» Сергея Сотникова, результаты лабораторных исследований грунтов необходимы для разработки проектов фундаментов, конструкций ограждения котлованов, устройств, обеспечивающих устойчивость откосов и склонов, а также других геотехнических задач. На основе исследований определяются характеристики свойств грунтов, а по ним – параметры подземных конструкций зданий и сооружений. Методики лабораторных исследований свойств грунтов регламентированы СНиПами, ГОСТами, ведомственными инструкциями.

Генеральный директор компании «МегаМейд Изыскания» Алексей Никишов подчеркивает важность качественного проведения исследований в массовом жилом строительстве: «Результаты изысканий определяют тип основания, на котором будет построен дом: свайный это будет фундамент, плитный или ленточный; количество и длину свай или толщину фундаментной плиты; тип бетона, из которого это основание будет сделано. Для строителей также важно, какое количество грунта будет вывезено с участка, а какое может быть использовано под обратную засыпку», – отмечает Алексей Никишов.

По мнению экспертов, исследование грунта необходимо не только перед началом каких-либо строительных работ, но и непосредственно в процессе самого строительства. Особенно это значимо для Петербурга, стоящего на проблемных грунтах.

Ставка на классику

В своем большинстве технологии, применяемые при исследовании грунта, классические – это статическое зондирование, отборы образцов и др.

Результаты испытаний образцов грунтов, рассказывает Сергей Сотников, обычно приводятся в сводных таблицах, являющихся важнейшим элементом Технических отчетов по результатам инженерно-геологических исследований площадок строительства. Многие приборы (прессы), которыми оборудованы современные производственные лаборатории, в своей основе разработаны еще в довоенное время. «Современные средства испытаний грунтов применяются в полевых условиях. К ним можно отнести различные зонды, штампы небольшого сечения и другие приспособления, которые передают сигналы на компьютер и по специальным программам транслируют данные, характеризующие механические и иные свойства грунтов», – добавляет он.

Руководитель компании «ЛенСтрой-Геология» Николай Казак также отмечает, что суть методов и технологий определений основных физико-механических характеристик грунтов за многие годы не изменилась. «Изменения касаются приборов для их определения. Производители оборудования стремятся усовершенствовать свои продукты, чтобы минимизировать человеческий фактор при определениях, однако он остается решающим при лабораторных испытаниях. И на данный момент основная проблема – это недостаток специалистов в данной отрасли», – полагает он.

Схожие выводы делает и Алексей Никишов. «Безусловно, производители оборудования не стоят на месте и совершен-



Фото: Никита Крючков



Аттестованных в Росаккредитации лабораторий немного

ствуют свою технику, но здесь речь идет скорее о «рестайлинге», чем об инновациях. На это есть две причины. Первая состоит в том, что нормы и правила исследований грунта на протяжении длительного времени остаются неизменными. Вторая – низкий интерес участников строительного рынка к отрасли изысканий. В общих строительных затратах на долю изысканий закладывается порядка 1–2% от общей стоимости, что сравнимо с погрешностью. Поэтому, на мой взгляд, технической революции в сфере исследований грунта в ближайшее время не стоит ждать», – отмечает он.

В соответствии со стандартами

Лабораторные исследования грунта проводят специально созданные для этих целей организации, компании, оказывающие полный спектр инженерных изысканий, а также профильные вузы. При выборе исполнителя изысканий,

исследования должны выполняться в соответствии с унифицированными методиками и государственными стандартами в учреждениях, прошедших государственную аттестацию и получивших соответствующий сертификат. «Сегодня существует множество таких компаний, и важно, чтобы лаборатория была аккредитована в Федеральной службе по аккредитации (никакие другие добровольные системы аккредитации и сертификации не подходят) и располагала грамотным персоналом, поверенными средствами измерений. Также важны опыт работ и стоимость услуг», – полагает она.

По словам Николая Казака, на рынке изысканий работают единицы лабораторий, аккредитованных в Росаккредитации, компетентность которых можно проконтролировать на открытых ресурсах. «Основной объем занимают лаборатории, аттестованные в местных органах стандартизации, метрологии и испытаний, что, на наш взгляд, напрямую противоречит

Нормы и правила исследований грунта на протяжении длительного времени остаются неизменными

отмечают специалисты, имеет значение и цена вопроса, однако достоверность результатов изысканий может оказать огромное влияние на содержание проектных решений, цена которых покрывает экономию на изысканиях.

По мнению главного инженера ООО «Лемминкяйнен Строй» Юрия Макаренко, сейчас нет ощущения, что рынок компаний-исследователей грунтов пустует. «Однако если таких организаций станет больше, можно ожидать падения стоимости на услуги, и это было бы выгодно. Мы работаем с поставщиками услуг, которым доверяем, с кем сложился положительный опыт работы, кто на рынке уже десятилетия. Они знают особенности нашего региона», – подчеркивает он.

Директор по развитию Компании Л1 Надежда Калашникова отмечает, что все лабораторные химико-аналитические

мнение



Алексей Никишов,
генеральный
директор компании
«МегаМейд
Изыскания»:



– Геологическая лаборатория – бизнес с долгим сроком окупаемости, а сейчас немногие готовы вкладываться в направления со сроком окупаемости более 3–4 лет. Госпрограмм, направленных на поддержку малого и среднего бизнеса в сфере инженерных изысканий, насколько мне известно, не существует. Поэтому, лаборатория – это актив, который или уже существует в крупных изыскательских компаниях, или появляется в компаниях, нацеленных на качество, результат и достоверность исследований. Несмотря на то что стоимость изысканий составляет всего несколько процентов от общей сметы строительства, это важный этап работ, к выбору подрядчика для которого необходимо подходить серьезно. Ведь качественно проведенные изыскания помогут избежать возможных ошибок и трат в будущем. При выборе подрядчика для проведения исследований грунта нужно обратить внимание на компетентность специалистов, оснащенность лаборатории и нацеленность компании на то, чтобы предложить застройщику наиболее выгодный для него вариант строительства на основании исследования грунта.



Елена Шевченко,
начальник
геотехнической
лаборатории
ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»:



– Благодаря проведению исследований грунта, можно определить целесообразность строительства объекта в конкретном месте, а также выявить способы экономии с помощью снижения затрат на фундамент и конструкцию сооружения. Развитие вычислительной техники и средств автоматизации за последний период времени позволило перейти от традиционных методов испытаний грунтов к более современным и точным и в то же время удешевляющим затраты. Наибольшее применение на практике находят испытания грунтов в условиях сложного напряженного состояния. Для этой цели используются приборы трехосного сжатия, являющиеся частью измерительных систем, включающие ПК и устройства сбора информации. Благодаря этому испытания образцов грунтов стало возможно проводить по различным схемам, выбираемым в зависимости от природных условий и от конструктивных особенностей сооружений. Сам рынок инженерных изысканий Санкт-Петербурга по итогам 2016 года оценивается более чем 1 млрд рублей. Основными критериями при выборе организации для исследования грунтов должны быть репутация компании, техническое состояние парка оборудования и наличие в штате специалистов.

цифра

1-2%

составляют затраты на изыскания от общей стоимости строительных работ

Нематериальные ценности

Анастасия Лаптёнок / Еще год назад Минфин хотел ввести за использование биткоинов уголовную ответственность. Сегодня Центробанк и правительство страны ищут возможность легализации криптовалют. Пока они вырабатывают совместную позицию по этому вопросу, девелоперы и риэлторы «обкатывают» модный тренд в маркетинговых целях. ➔

С начала лета уже несколько столичных игроков рынка недвижимости заявили о возможности использования биткоинов при расчете со своими клиентами. Пионером стала компания M9 Development с коттеджами на Новорижском шоссе. Дом площадью 206 кв. м оценивается в 81 биткоин, а коттедж в 115 «квадратов» – в 55 биткоинов. За ними потянулись представители коммерческой недвижимости: ГК «Экоофис» готовы принимать биткоины за аренду офисных площадей в бизнес-парках «Дербеневский» и «Кожевники». Агентства недвижимости также не остались в стороне: в начале июля в компании «РЕЛАЙТ-Недвижимость» сообщили, что «для удобства потребителей» готовы работать за Bitcoin или Ethereum.

Вне юридического поля

Большинство аналитиков рынка склонны видеть в подобных заявлениях только инструмент маркетинга и с трудом представляют, как предложение будет работать на практике. Первое препятствие – неопределенность статуса биткоина в российском правовом поле. «Bitcoin или любая другая криптовалюта сейчас не запрещена на территории России, но и нет никакой регуляторной и правовой практики по этому вопросу», – комментирует директор FUTUR CAPITAL Алексей Поспехов. – Аналогично, конечно, можно обменять квартиру или право собственности на все что угодно, гражданским кодексом это не запрещено».

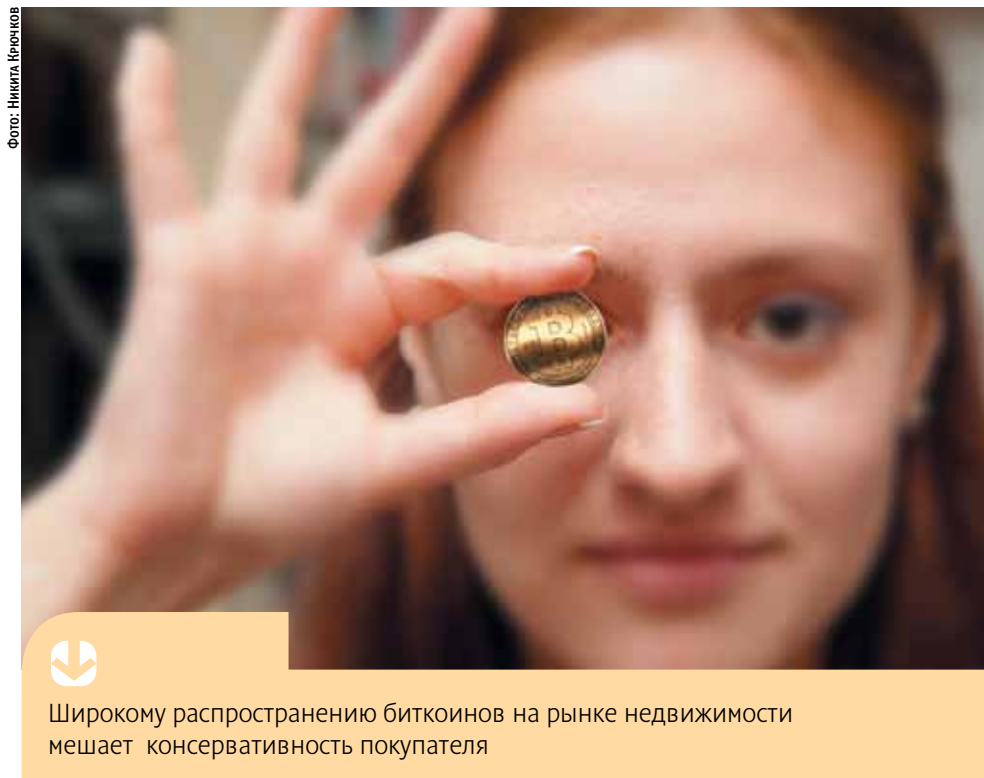
Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова придерживается более строгой позиции: «В российском правовом поле все расчеты должны происходить в национальной валюте, и никакая другая денежная единица не может приветствоваться как законная и приемлемая», – убеждена она. «Сделки с биткоинами в теории могут быть признаны ничтожными или вовсе классифицироваться как отмывание капитала», – добавляет аналитик «Открытие Брокер» Тимур Нигматуллин.

Пытаясь преодолеть барьер неопределенности законодательства, компания M9 Development привлекла международную юридическую компанию для разработки структуры сделки с учетом особенностей российского законодательства.

Волатильность криптовалют по отношению к фиатным валютам – второе по значимости препятствие для их использования в сделках с недвижимостью. «Этот момент будет особенно значим до тех пор, пока уровень проникновения новых денег низок и необходимость в конвертации возникает очень часто. Получается замкнутый круг, так как расширению использования криптовалют мешает отсутствие полноценного нормативного поля», – комментирует генеральный директор ОАО «Стройпроект» Максим Куцкий.

«За неделю биткоин потерял 20% стоимости. Для сравнения: обычно маржа EBITDA в девелопменте составляет как раз около 20%», – приводит пример Тимур Нигматуллин.

Для девелоперов, назначающих цены на недвижимость в криптовалюте, это чревато тем, что ценник придется корректировать ежедневно. «На данном этапе использование криптовалют в сделках с недвижимостью – больше пиар, – резю-



Широкому распространению биткоинов на рынке недвижимости мешает консервативность покупателя

мирует генеральный директор Prisma Group, эксперт по продажам недвижимости Сергей Первиков. – У нас отсутствует законодательное регулирование этой сферы, поэтому на данном этапе я вижу больше рисков, чем преимуществ от использования криптовалюты. В условиях неразвитости инфраструктуры и отсутствия регулирования преимущества криптовалют для совершения легальных сделок неочевидны».

Инструмент рекламы

Помимо юридических и финансовых барьеров широкому распространению биткоинов на рынке недвижимости мешает и консервативность покупателя. «Большинство продавцов до сих пор предпочитают ячею и кэш, 80% вообще не знают, что такое биткоин. Ни одного

представляет существенных преимуществ, а решение проблем, связанных с юридическим, бухгалтерским и налоговым сопровождением такого оборота, выглядит малореалистичным в перспективе ближайших пяти лет», – добавляет Максим Куцкий.

Нестандартную схему использования биткоинов в сделках с недвижимостью предложил партнер девелоперской компании «Химки групп» Дмитрий Котровский. Алгоритм выглядит так: покупатель заключает договор бронирования квартиры, вносит аванс и фиксирует стоимость объекта недвижимости в рублях. Остальную сумму он может вложить в криптовалюты на срок около года. По истечении этого периода покупатель выплачивает остаток стоимости квартиры, а полученная за счет роста курса криптовалют разница становится для него

Девелоперам, устанавливающим стоимость объектов в криптовалюте, придется корректировать ценник ежедневно

намек на сделку в Петербурге еще не было. И в ближайший год вряд ли будет. Есть технологически продвинутые застройщики, но пока не слышно, чтобы они собирались вводить криптовалюты для расчетов», – комментирует риэлтор из Петербурга Алексей Груздев.

«Возможно, найдутся странные люди, которые захотят получить в криптовалюте выручку от продажи недвижимости, но уверена, что таких персонажей будет чрезвычайно мало», – солидарна с ним Светлана Денисова.

«В договоре купли-продажи придется прописывать основание для факта покупки. Вряд ли адекватные собственники согласятся оплатить покупку недвижимости на bitcoin-кошелек без соответствующей юридической составляющей, а другая сторона – подписать договор мены или дарения», – рассуждает Алексей Поспехов.

«Использование криптовалют в качестве альтернативы для расчетов между участниками процесса строительства не

мнение



Екатерина Лапина,
вице-президент
по управлению
коммерческой
недвижимостью
АРИН:

➔ – В свое время никто не верил в оплату пластиковыми картами, а сегодня многие рассчитываются исключительно ими. Так что нельзя исключать шансы криптовалюты стать полноценным средством оплаты в сделках с недвижимостью. Биткоины смогут применяться во всех сегментах рынка, в работе с любой недвижимостью, будь то жилая или коммерческая. Вначале коммерческая будет активнее, но к ней чуть позже присоединится и жилая.

Моисеева, которое приводит издание «Bloomberg», это может произойти уже в 2018 году.

Легализация биткоинов позволит говорить об их применении в том числе в сделках с недвижимостью. «Пересадка» базы Росреестра на блокчейн в дальнейшем может способствовать интересу к криптовалютам, но происходит это будет не быстро в силу консервативности рынка. По мнению аналитиков, это сделает операции прозрачнее (за счет исключения из цепочки посредников), но существенного влияния на рынок не окажет.

«На фоне текущей кампании по отзыву лицензий у различных банков распределенный характер технологий, обеспечивающих транзакции, может стать преимуществом криптовалют – предполагает Максим Куцкий. – Интерес и доверие к криптовалютам, а также круг их пользователей будут только расти. Все больше физических и юридических лиц начнут применять эту технологию и со временем доверять ей свои ключевые ресурсы».

«То, что Росреестр анонсирует как внедрение блокчейн – это подмена терминологии, – считает Светлана Денисова. – Благодаря развитию технологий кажется, что эта цепочка может быть бесконечной, потому что она занимает мало места. Но при широком внедрении технологии блокчейн придется наращивать дата-центры до бесконечности, чтобы хранить и обрабатывать эту информацию». По ее мнению, внедрение новой технологии при регистрации прав на недвижимость на гражданах никак не отразится. «Общий тренд на перевод регистрационных действий из бумажной сферы в электронную уже состоялся, а чем будет подкреплён этот процесс внутри железа – это детали», – заключает госпожа Денисова.

цифра

81 биткоин

составила начальная цена на коттедж площадью 206 кв. м в Подмоскowie

Свидетели эпохи: 2012 год

Дарья Литвинова / Введение института негосударственной экспертизы, покупка фондом Morgan Stanley ТРЦ «Галерея» и начало градостроительных войн в Ленинградской области – события 2012 года в очерке «Строительного Еженедельника». ➔

Кадровые перестановки

В самом начале года в Смольном сменился куратор строительной отрасли. Вице-губернатор Роман Филимонов подал в отставку. Его полномочия были распределены между другими вице-губернаторами. Городские комитеты по строительству и по градостроительству и архитектуре перешли в подчинение Игорю Метельскому, который курирует имущественный блок и КГИОП.

По мнению политологов, отставка Романа Филимонова, который фактически олицетворял собой строительную политику эпохи Валентины Матвиенко, со сменой губернатора была предreshена. Следующим местом работы Романа Филимонова стала должность вице-губернатора в Московской области.

В ноябре сменился и председатель городского Комитета по строительству. Новым руководителем ведомства стал Андрей Артеев. Как и его предшественник, Вячеслав Семененко, новый глава Комитета по строительству – выходец из девелоперского бизнеса. До последнего времени он был председателем совета директоров ГК «Единые решения».

Новые лица появились и в строительном блоке правительства Ленинградской области. Должность вице-губернатора 47-го региона по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и ЖКХ вместо Николая Пасяды занял Георгий Богачев. До нового назначения Георгий Богачев работал заместителем генерального директора Группы ЛСР. Также он был управляющим ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга».

Перед новым вице-губернатором была поставлена задача «остановить градостроительный беспредел» и не допустить «бесконтрольного разрастания жилой застройки» на границах с городом территориях Ленобласти, которые к тому времени уже активно осваивались девелоперами. В 2014 году областным законом правительство Ленобласти отстранит муниципалитеты от решения градостроительных вопросов. Застройщикам придется согласовывать проекты напрямую в правительстве региона.

Громкая сделка

Американский фонд Morgan Stanley договорился с компанией Meridian Capital Limited, аффилированной с казахскими предпринимателями, о покупке за 1,1 млрд USD ТРЦ «Галерея» – одного из самых крупных и популярных торговых центров в Петербурге. Пятиэтажный торговоразвлекательный центр «Галерея» был открыт на Лиговском проспекте в ноябре 2010 года (об обстоятельствах его строительства «Строительный Еженедельник» подробно писал в очерке, посвященном 2004 году – <https://asninfo.ru/media/documents/15/pdf/2004-str.pdf>). Продажу «Галереи» Morgan Stanley эксперты рынка сочли крупнейшей инвестиционной сделкой в истории российского рынка недвижимости.

Интересно, что в 2012 году в городе стартовали сразу несколько проектов редевелопмента промышленных территорий, и именно Meridian Capital Limited инициировала один из них. Компания начала строительство жилого квартала на территории бывшего молокозавода «Петмол»



на пересечении Московского проспекта и набережной Обводного канала. В том же году Группа ЛСР и компания Setl City приступили к реализации совместного проекта жилой застройки на проспекте Энергетиков, 9. Ранее на данном земельном участке, владельцем которого является ОАО ПО «Баррикада» (компания Группы ЛСР), находилось одно из производств железобетонных изделий, которое было перебазировано на другую площадку предприятия.

Компания Setl City также начала строительство нового квартала на Ушаковской набережной. Раньше там были цеха Ленинградского Северного завода.

Губернатор решил лично курировать работу КГИОП и объявил о введении моратория на новое строительство в историческом центре

Примерно в то же время стало известно, что планируется возведение жилых кварталов на территории бывшего мясокомбината «Самсон». Представители собственника – Московского инвестиционного банка – заявляли о переговорах с несколькими компаниями по совместному инвестированию в проект. Но застройка так и не началась, в 2014-м территория была раздроблена на отдельные участки, которые выставили на торги.

Негосударственный переворот

Введение саморегулирования в строительстве дало импульс развитию отраслевых негосударственных институтов. В апреле 2012 года вступают в силу поправки Градкодекса РФ, которые уравнивают в правах государственную и негосударственную экспертизы. Сам закон о негосударственной экспертизе был принят еще в ноябре 2011 года. Реформа, им обозначенная, должна была стать многообещающей: создать конкуренцию, значительно сократить скорость прохождения согласовательных процедур и положительно сказаться на качестве самой экспертизы.

Однако в апреле 2012-го со вступлением закона в силу возникли трудности. Нормативный акт требовал от экспертных организаций обеспечить наличие действующего сайта, процедуры прове-

дения экспертизы и минимум пять штатных сотрудников, имеющих аттестацию. К обозначенному моменту ни одна из примерно 500 организаций не смогла выполнить такие требования. Основным препятствием к этому стала нехватка специалистов. По утверждениям представителей экспертного сообщества, такая ситуация возникла из-за того, что государство отозвало ранее действовавшие разрешения на ведение деятельности, не определив порядок аттестации новых экспертов.

И все же становление института негосударственной экспертизы было начато и получило в дальнейшем позитивное развитие. Вместе с тем споры относительно

его будущего не утихают и сейчас. В 2017 году в высших эшелонах власти был поставлен вопрос о введении обязательного саморегулирования для негосударственной экспертизы. Эта реформа вызвала волну негативных откликов со стороны профессионального сообщества, которое считает, что институт экспертизы – особая сфера, и к ней неприменимы подходы, допустимые для смежных отраслей.

Центр под мораторием

Смольный решил ввести мораторий на новое строительство в центральной части Петербурга. О том, что такой запрет возможен, заговорили сразу после назначения Георгия Полтавченко на пост губернатора Петербурга. Такой шаг был логическим продолжением взятого Смольным курса на сохранение культурного наследия. В начале 2012-го в Петербурге разразился очередной скандал с незаконным демонтажем части конструкций здания на набережной Фонтанки, 145, который дошел до городской прокуратуры. После этого случая Георгий Полтавченко принял решение лично курировать работу КГИОП и объявил о том, что в Петербурге будет введен мораторий на новое строительство в историческом центре.

Позже выяснилось, что мораторий понадобился, чтобы определить «правила

игры» перед запуском программы по реновации исторического центра. Георгий Полтавченко намерен сделать эту программу одним из приоритетов в жилищной политике. Для программы был подготовлен перечень из 3675 домов, расположенных в Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном районах города. Изначально стоимость программы оценивалась в 300 млрд руб., срок ее реализации – 10 лет. Затем стоимость выросла до 4 трлн руб., а срок реализации растянулся на тридцатилетие. Правительство города рассчитывало, что федеральные власти профинансируют 30% от общей стоимости программы.

Изначально планировалось, что на первом этапе ее выполнения будет выполнена реновация кварталов в районе Коломны и Конюшенной площади, а также квартала на Лиговке. Однако довольно быстро стало понятно, что собственных средств на реализацию программы у города нет, федеральный бюджет деньгами не поможет, а инвесторов найти не удастся. В итоге в 2016-м году Смольный объявил о том, что программа будет «реализовываться по инерционному сценарию», то есть город будет осуществлять только точечные ремонты аварийных объектов вместо тех масштабных начинаний, которые предполагались ранее.

Без тоннеля

На ПМЭФ-2012 была вновь поднята тема строительства Орловского тоннеля. Минтранс предложил финансировать этот проект, однако представители городской администрации подтвердили намерение от него отказаться («Строительный Еженедельник» подробно писал об этом в очерке о 2007 году – <https://asninfo.ru/magazines/html-version/759-spb/16648-svideteli-epokhi-2007-god/>). Так Орловский тоннель попал в ряд крупных инфраструктурных проектов, от реализации которых город отказался с приходом на пост губернатора Георгия Полтавченко. Из наиболее масштабных под ревизию также попали Ново-Адмиралтейский мост, «Надземный экспресс», новый мост в районе острова Серный. Общая стоимость только этих проектов оценивалась почти в 100 млрд руб., половину из которых должен был предоставить городской бюджет.

КСТАТИ

В 2012 году газета «Строительный Еженедельник» пересекла свой первый десятилетний рубеж. «За профессионализм, активность и аналитический подход при освещении актуальных аспектов работы строительной отрасли Санкт-Петербурга с 2002 по 2012 гг.» газета была удостоена благодарности вице-губернатора Санкт-Петербурга. Благодарности в адрес юбиляра поступили от Комитета по строительству Санкт-Петербурга, Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области, Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга, Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, профессиональных союзов и организаций.

Новейшая история строительного комплекса Санкт-Петербурга в очерках «Строительного Еженедельника» – на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru).

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



КУПИ СЕБЕ НЕЗАВИСИМОСТЬ

ОТ **9 500** РУБЛЕЙ
В МЕСЯЦ*



КВАРТИРЫ

- В ИПОТЕКУ*
- ВОЕННУЮ ИПОТЕКУ**
- РАССРОЧКУ НА **8** ЛЕТ***

* ЗАСТРОЙЩИК ООО «НОРМАНН-ЗАПАД» - 9500 РУБ. - ЕМЕСИЧНЫЙ ПЛАТЕН ЗА КВАРТИРУ-СТУДИО 22,7 кв. м в ЖК «МОРОШКИНО» - 2 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ УСЛОВИИ ОПЛАТЫ В ИПОТЕКУ ПО ПРОГРАММЕ «ИПОТЕКА В НОВОСТРОЙКЕ» ОТ ПАД «ДОНХАЙЛББАНК» (ЛИЦЕНЗИЯ ЦБ РФ №2205 ОТ 12.01.2015 Г.) ПРИ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ 1 118 000 РУБ., ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС 147 500 РУБ., ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКЕ 8,4% ГОДОВЫХ, СРОК КРЕДИТА 15 ЛЕТ. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОГРАММЫ: СУММА КРЕДИТА ОТ 300 ТЫС. РУБ. ДО 10 МЛН РУБ. НА СРОК ОТ 7 ДО 20 ЛЕТ, ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ОТ 10%, ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА 8,4% ГОДОВЫХ НА ВЕСЬ ПЕРИОД КРЕДИТОВАНИЯ. БЕЗ СТРАХОВАНИЯ ЖИЗНИ И ТРУДОСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА СТАВКА ПО КРЕДИТУ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ НА 1%. БЕЗ СТРАХОВАНИЯ ПЕРЕДАВАЕМОГО В ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА ЗАЕМЩИКА СТАВКА ПО КРЕДИТУ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ НА 1%. ТРЕБОВАНИЯ И ЗАЕМЩИКУ И ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПЛАТЕСПОСОБНОСТИ СОГЛАСНО ТРЕБОВАНИЯМ БАНКА. ПРОГРАММА ДЕЙСТВУЕТ ПО 31.12.2017 Г. АДРЕС КОМПЛЕКСА: ЛЕН. ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОДСКИЙ Р-Н, БУТОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ДЕР. ПОРОШКИНО, КВАРТАЛ 1, СТРОИТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА № 17, НАДАСТРОВЫЙ НОМЕР № 47.07.07/9001/6. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ИПОТЕКИ И ПРОЦЕНТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ NORMANN.RU.

** ВОЕННУЮ ИПОТЕКУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ПАД СБЕРБАНК, ГЕНЕРАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ БАНКА РОССИИ № 1481 ОТ 11.08.2015.

*** РАССРОЧКА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ, СРОК - 8 ЛЕТ, МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРВЫЙ ВЗНОС - 20%, ПРОЦЕНТЫ НА ОСТАТОК - 12% ГОДОВЫХ НА ОСТАТОК ДО ВВОДА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И 20% ГОДОВЫХ НА ОСТАТОК ОТ ВВОДА ОБЪЕКТА ДО ПОСЛЕДНЕГО ПЛАТЕНА, ОСТАТОК ВНОСИТСЯ РАВНОМЕРНЫМИ ЕМЕСИЧНЫМИ ПЛАТЕЖАМИ В ТЕЧЕНИЕ 96 МЕСЯЦЕВ ОТ ДАТЫ ВНЕСЕНИЯ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА.

СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА
NORMANN

13 лет
с вами!

www.normann.ru
425-39-63

ООО «ГЛЭСК» –

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ
ЛЮБОЙ КАТЕГОРИИ СЛОЖНОСТИ



ГЛЭСК

GLESK.RU

370-70-70



ГЛЭСК
1-Й ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР

SUD1.RU

АНО «1-Й ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР ГЛЭСК» –

ВСЕ ВИДЫ СУДЕБНЫХ И ВНЕСУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ



ПО ЗАКОНУ ЗА ИСПЫТАНИЯ ЛАБОРАТОРИИ МОЖНО НЕ ПЛАТИТЬ

ЧИТАЙТЕ В РАЗДЕЛЕ «СТАТЬИ» GLESK.RU